E21/460

E21
Ч60

Изданіе неоффиціальное.

Новый квартирный законъ

(Высочайше утвержденное 27 августа 1916 г. Положеніе Совѣта Министровъ о воспрещеніи повышать цѣны на жилыя помѣщенія)

съ законодательными мотивами по проекту Министра Юстиціи, извлеченіями изъ доклада Юридической Комиссіи при Петроградскомъ Столичномъ Мировомъ Съѣздѣ и Инструкціи Общаго Собранія Московскаго Столичнаго Мирового Съѣзда, съ разъясненіями составителя и алфавитнымъ предметнымъ указателемъ.

ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО.

СОСТАВИЛЪ
Пом. Прис. Пов. **И. Б. Славинъ,**
ПОДЪ РЕДАКЦІЕЙ
Прис. Пов. **Я. Г. Фрумкина.**

Изданіе Юридическаго Книжнаго Склада „ПРАВО“.
Петроградъ, Литейный просп., 28.
1917.

936400 НУ

ЮРИДИЧЕСКІЙ КНИЖНЫЙ СКЛАДЪ

„ПРАВО".

Петроградъ, Литейный просп., 28. Телеф. 41—61.

Комиссіонеръ Государственной Типографіи.

Новыя изданія, собственныя и помѣщенныя на складѣ:

Абрамовичъ, А. Образцовый уставъ общества взаимн. кредита съ разъясн. 1914 г. Ц. 1 р. 50 к.

Абрамовичъ, К. Крестьянское право по рѣшеніямъ Пр. Сената. Изд. 2-ое, 1912 г. Ц. съ дополненіемъ 1914 г. 2 р. 50 к. Цѣна „Дополненія" въ отдѣльной прод. 50 к.

Бардзскій, А. Э. Законы о несостоятельности торговой и не торговой и о личномъ задержаніи неисправныхъ должниковъ. Изд. 2-ое, 1914 г. Ц. 3 р. 50 к.

Бѣляцкинъ, С. А. Война и государственное вознагражденіе. 1915 г. Ц. 75 к.

— Война и гражданскій оборотъ. 1915 г. Ц. 75 к.

Важнѣйшіе законодательные акты (1908—1912), съ алф. предм. указателемъ. Подъ ред. и съ предисл. проф. В. М. Гессена. 1913 г. Ц. 3 р. 50 к. (въ перепл.).

Винаверъ, М. М. Изъ области цивилистики. 1908 г. Ц. 2 р.

Вольскій, А. Н. Наслѣдствен. пошлина. Изд. 2-ое, 1913 г. Ц. 80 к. (въ перепл.).

— Крѣпостная пошлина 1912 г., съ дополн. 1914 г. Ц. 1 р. (въ перепл.).

Вольтке, Г. С. Новый мѣстный судъ. I. Сборн. законовъ о волостномъ и мировомъ судѣ. Изд. 2-ое. 1915 г. Ц. 1 р. 50 к. (въ перепл.). II. Сборникъ уголовныхъ законовъ и уставовъ, примѣняемыхъ въ мѣстномъ судѣ. 1915 г. Ц. 2 р. (въ перепл.).

Гессенъ, В. М. Основы конституціоннаго права 1917 г. Ц. 4 р.

— Исключительное положеніе 1908 г. Ц. 2 р.

Гессенъ, І. В. Узаконеніе, усыновленіе и внѣбрачныя дѣти. съ разъяснен. по рѣш. Пр. Сен. Изд. 3-ье, 1916 г. Ц. 1 р. 50 к., въ перепл. 2 р.

— Раздѣльное жительство супруговъ. Законъ 12 марта 1914 г. съ разъясненіями и законодат. мотивами. 1914 г. Ц. въ перепл. 1 р. 25 к.

Гессенъ, Я. М. Уставъ торговый, съ разъясненіями, приложеніями и алф. предм. указат. Изд. 2-ое, дополн. 1914 г. Ц. 3 р. 50 к. (въ перепл.).

— Уставъ уголовнаго судопроизводства, для всѣхъ мѣстн. Имперіи, съ алф. предм. указателемъ. 1914 г. Ц. 1 р. (въ перепл.).

Гойхбаргъ, А. Г. Законъ о правѣ застройки. Практическій комментарій. Изд. 2-ое, дополн. 1913 г. Ц. 1 р., въ перепл. 1 р. 25 к.

— Законъ о расширеніи правъ наслѣдованія по закону лицъ женскаго пола и права завѣщанія родовыхъ имуществъ. Изд. 3-е, 1914 г. Ц. 75 к., въ перепл. 1 р.

— Торговая комиссія. Практич. комментарій 1913 г. Ц. 1 р. 50 к. въ пер. 1 р. 75 к.

— Землевладѣніе и землепользованіе подданныхъ враждебныхъ державъ и нѣмецкихъ выходцевъ съ вступ. очеркомъ и разъясн. 1915 г. Вып. I. Ц. 50 к. Вып. II 1916 г. Ц. 50 к.

Грейденбергъ, Б. С. Судебно-психіатрич. экспертиза въ уголовн. процессѣ. 191[illegible] Ц. 2 р. 50 к.

Романъ, В. В. Уставъ о промышленномъ трудѣ, съ разъясн., приложен. и у[illegible] зателями. 1915 г. Ц. 2 р. 50 к., въ перепл.—3 р.

Дернбургъ, Г. Пандекты. Т. III (кн. IV и V). Семейное и наслѣдственное пра[illegible] 1911 г. Ц. 2 р. 75 к. (въ перепл.). Т. II (вып. III). Обязательственное пра[illegible] 1911 г. Ц. 2 р.

Духанъ, М. Я. Борьба съ неплатежами. Новый законъ о переходѣ по договора[illegible] торг. и промышл. предпріятій. 1917 г. (законч. печат.).

Дьяконовъ, М. А. Очерки общест. и госуд. строй древней Руси. Изд. 4-е. 1913 Ц. 2 р. 75 к. (въ перепл.).

Змирловъ, К. П. Учрежденіе судебныхъ установленій. съ законод. мотивами, разъясн. Сената и предм. указат. 1913 г. Ц. 3 р. 50 к. (въ перепл.).

— Уставъ гражд. судопроизводства, съ законод. мотивами, разъясн. Сената и алфав. предм. указ. Изд. 2-ое, испр. и доп. 1914 г. Ц. 5 р., въ перепл. 5 р. 50 к.

— Уставъ гражд. судопроизв. (карманный) для мѣстностей, въ котор. зак. о мѣстн. судѣ введенъ въ неполн. объемѣ. Изд. 2-ое. 1914 г. Ц. 1 р. 25 к.

— Врем. правила о волостномъ судѣ. 1913 г. Ц. 60 к. въ перепл. 75 к.

— Общій уставъ Рос. жел. дор. Изд. 3-ье, дополн. 1911 г. Ц. 6 р. 50 к. (въ пер[illegible]

Исаченко, В. Л. Мировой судъ. Практ. комментарій на I кн. Уст. Гр. Суд. 1913 г. Ц. 6 р.

— Особыя производства. Практ. комментарій на III кн. Уст. Гр. Суд. 1913 г. Ц. 5 р.

— Обязательства по договорамъ. Практ. коммент. на кн. IV, т. X, ч. 1. Т. I. Часть общая. 1914 г. Ц. 4 р. 50 к. Т. II. Часть особенная. Вып. I. 1914 г. Ц. 5 р.

— Сводъ кассац. положеній по русск. граждан. процессуальн. праву (1868—1913 гг.) Изд. 2-ое. 1914 г. Ц. 6 р. 50 к.

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Врядъ ли можно найти среди законодательныхъ актовъ послѣдняго времени законъ, столь глубоко затрагивающій интересы широкихъ слоевъ населенія, какъ узаконеніе о воспрещеніи повышать цѣны на жилыя помѣщенія. Къ сожалѣнію, крайне неудачная редакція узаконенія не можетъ не вызвать большихъ затрудненій въ пониманіи его и въ разрѣшеніи вытекающихъ изъ него вопросовъ. Но каковы бы ни были недостатки узаконенія, приходится съ нимъ считаться, и во всякомъ случаѣ наймодавцы и наниматели должны знать о тѣхъ новыхъ правахъ и обязанностяхъ, которыя устанавливаются постановленіями новаго узаконенія,—особенно въ виду предусматриваемой узаконеніемъ уголовной отвѣтственности для наймодавцевъ за завѣдомо противозаконное повышеніе наемной платы.

Настоящее руководство является посильной попыткой облегчить пониманіе узаконенія. При составленіи его использованы были объяснительная записка къ проекту Министра Юстиціи, а также докладъ Юридической Комиссіи при Петроградскомъ Столичномъ Мировомъ Съѣздѣ и Инструкція Общаго Собранія Московскаго Столичнаго Мирового Съѣзда о примѣненіи квартирнаго закона отъ 27 августа 1916 года [1]), которые могутъ пріобрѣсти въ практикѣ столичной мировой юстиціи руководящее значеніе.

Кромѣ того, имѣлась въ виду и появившаяся до сего времени литература, посвященная новому узаконенію.

Для краткости Докладъ Юридической Комиссіи цитируется какъ „Юридическая Комиссія“, а Инструкція Общаго Собранія Московскаго Столичнаго Мирового Съѣзда, какъ „Инструкція“.

Госуд. публичная историческая библиотека РСФСР
№ 22106 1970 г.

[1]) Инструкція появилась („Вѣстникъ Права“ № 44—1916 г.) во время печатанія книги, вслѣдствіе чего Инструкція использована преимущественно въ подстрочныхъ примѣчаніяхъ.

ВЫСОЧАЙШЕ утвержденное 27 августа 1916 г., на основаніи 87 ст. Осн. Зак., положеніе Совѣта Министровъ о воспрещеніи повышать цѣны на жилыя помѣщенія.

1. Лицамъ и учрежденіямъ, сдающимъ въ наймы жилыя квартирныя помѣщенія, комнаты, койки и углы съ принадлежностями (службами, отопленіемъ, освѣщеніемъ, меблировкою и услугами), или безъ оныхъ, воспрещается повышать наемную плату за таковыя помѣщенія, при сдачѣ ихъ какъ прежнему, такъ и новому нанимателю, за исключеніемъ случаевъ, указанныхъ въ статьяхъ 2—5 и 7—8:

1) если помѣщенія эти находились въ пользованіи послѣдняго нанимателя на основаніи письменнаго договора, заключеннаго до 19 Іюля 1914 г.—по сравненію съ платою, означенною въ семъ договорѣ, съ прибавленіемъ къ ней не болѣе 10%.

2) въ прочихъ случаяхъ—по сравненію съ тою платою, которая слѣдовала съ нанимателя за послѣдній платежный срокъ по 1 января 1915 года, если же наемная плата за этотъ срокъ исчислялась на основаніи договора, заключеннаго до 19 Іюля 1914 года,—то по сравненію съ этой платой, съ прибавленіемъ къ ней не болѣе 10%.

Примѣчаніе. Совѣту Министровъ предоставляется замѣнять для отдѣльныхъ городскихъ поселеній и другихъ мѣстностей Имперіи указанный въ пунктѣ 2 сей (1) статьи срокъ для исчисленія наибольшей наемной платы (1 Января 1915 г.) другими, болѣе поздними сроками.

§ 1. Воспрещеніе повышать наемную плату за указанные въ ст. 1 помѣщенія носитъ характеръ безусловный. Наймодавецъ не вправѣ повышать наемную плату за помѣщенія внѣ нормъ, установленныхъ 1-ой, даже въ томъ случаѣ, если наниматель изъявляетъ согласіе на такое повышеніе (см. § 4 ст. 1).

§ 2. Воспрещеніе повышать наемную плату распространяется также на сдачу помѣщеній новымъ нанимателямъ. Наймодавецъ, сдавая въ наймы помѣщеніе новому нанимателю, не вправѣ требовать наемной

платы болѣе высокой, чѣмъ это установлено настоящимъ узаконеніемъ.

Новому нанимателю наемная плата можетъ быть назначена лишь въ томъ размѣрѣ, въ какомъ она могла бы быть назначена прежнему нанимателю (см. § 7 ст. 1).

Возможны даже случаи, когда при сдачѣ новому нанимателю наемная плата не можетъ быть назначена и въ томъ размѣрѣ, въ которомъ она уплачивалась прежнимъ нанимателемъ, если прежній наниматель вносилъ плату по послѣднему наемному договору высшую по сравненію съ установленной въ ст. 1 (см. § 7 ст. 1).

§ 3. Узаконеніе распространяется, какъ это видно изъ заголовка и текста ст. 1, только на *жилыя* помѣщенія, а именно: на жилыя квартирныя помѣщенія, комнаты, койки и углы съ принадлежностями (службами, отопленіемъ, освѣщеніемъ, меблировкою и услугами) или безъ оныхъ.

Понятіе „жилое помѣщеніе“ допускаетъ двоякое толкованіе ограничительное,—относящее къ жилымъ помѣщеніямъ исключительно помѣщенія, предназначенныя *для жилья*, и расширительное,—относящее къ жилымъ помѣщеніямъ и такія, которыя служатъ хотя бы для временнаго, въ опредѣленные часы, пребыванія людей, какъ, напримѣръ, школы, присутственныя мѣста, амбулаторіи, и т. д.

Законодатель, повидимому, понималъ жилыя помѣщенія въ широкомъ смыслѣ и, въ соотвѣтствіи съ этимъ, исключилъ изъ дѣйствія узаконенія (п. 2 ст. 18) конторы, магазины и склады. Если бы законодатель придавалъ понятію „жилое помѣщеніе“ ограничительный смыслъ, онъ не имѣлъ бы основаній *исключать* изъ общаго правила такія помѣщенія, которыя не являются въ узкомъ смыслѣ этого слова жилыми [1]). Очевидно, законодатель считаетъ конторы, магазины и склады жилыми помѣщеніями и исключаетъ ихъ изъ дѣйствія узаконеній.

За такое толкованіе говоритъ и текстъ п. 2 ст. 18 „...конторы, магазины, склады, *а также нежилыя помѣщенія...*“ [2]).

Казалось бы поэтому, что дѣйствіе узаконенія распространяется и на помѣщенія, занятыя школами, присутственными мѣстами, амбулаторіями и т. п.

Съ другой стороны, согласно 2 п. 18 ст., дѣйствіе узаконенія распространяется и на сараи, погреба, конюшни и другія службы, сдававшіяся въ наймы вмѣстѣ съ квартирами. Распространеніе дѣйствія узаконенія на такого рода помѣщенія мотивируется слѣдующими соображеніями: „Впрочемъ и нежилыя помѣщенія надлежало бы подчинить дѣйствію настоящаго узаконенія постолько, посколько они сдаются въ наймы вмѣстѣ съ квартирами въ томъ же домѣ, такъ какъ въ противномъ случаѣ для домовладѣльцевъ создавалась бы возможность

---

[1]) Срв. Толковый Словарь В. Даля (стр. 558). *Жилое строенье*, которое зимою топится; *нежилое*, холодное, холостое.—*Жилой* (о домѣ или о комнатѣ): обитаемый, гдѣ живутъ люди; *нежилой*, покинутый или занимаемый инымъ чѣмъ.

[2]) Впрочемъ, объясненія къ проекту Министра Юстиціи придерживаются терминологіи, несогласной съ терминологіей проектируемаго текста закона. См. стр. 5 проекта „едва ли надлежитъ распространять дѣйствіе проектируемаго узаконенія на всякаго рода *нежилыя* помѣщенія, снимаемыя торговцами и промышленниками съ цѣлью извлеченія изъ нихъ прибыли (*какъ—напримѣръ*, конторы, магазины, склады и т. п.) или же людьми безусловно состоятельными (конюшни, гаражъ и т. п.)“. Курсивъ нашъ.

косвеннаго увеличенія платы за квартиру путемъ чрезмѣрнаго увеличенія платы за находящіяся при ней служебныя помѣщенія". (Стр. 5 проекта).

Такимъ образомъ, необходимымъ условіемъ распространенія на такого рода службы дѣйствія узаконенія является нахожденіе ихъ въ томъ же домѣ, что и квартира. Безразлично при этомъ, сдавались ли они по одному договору съ квартирой или одному лицу по нѣсколькимъ договорамъ, такъ какъ, очевидно, сдача по нѣсколькимъ договорамъ не устраняетъ возможности косвеннаго повышенія цѣнъ квартиры путемъ повышенія цѣнъ на службы. Къ тому же выводу приходитъ и Юридическая Комиссія.

§ 4. Цѣны на жилыя помѣщенія нормированы въ однихъ случаяхъ примѣнительно къ цѣнамъ, существовавшимъ на таковыя въ день объявленія войны — 19 Іюля 1914 года, а въ другихъ случаяхъ къ цѣнамъ, существовавшимъ къ 1 Января 1915 года. Эти даты служатъ отправными точками для нормировки повышенія платы.

Проектъ Министра Юстиціи предполагалъ, по примѣру издававшихся обязательныхъ постановленій, ограничиться воспрещеніемъ только *дальнѣйшаго* повышенія квартирной платы и зафиксировать ее на той высотѣ, которой она успѣла бы достигнуть ко дню введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія. Сдѣлано было лишь исключеніе для договоровъ, заключенныхъ до 19 іюля 1914 года, по коимъ допускается повышеніе до 10%. Проектъ имѣлъ въ виду (стр. 3), что при такой постановкѣ узаконенія „создается нѣкоторая не вполнѣ справедливая выгода для тѣхъ домовладѣльцевъ, которые уже успѣли сдать принадлежащія имъ помѣщенія по искусственно увеличеннымъ цѣнамъ. Однако можно предположить, что число такихъ случаевъ будетъ сравнительно не велико, такъ какъ, въ виду изданія въ большинствѣ крупныхъ городовъ вышеупомянутыхъ обязательныхъ постановленій, домохозяева едва ли имѣли слишкомъ широкую возможность для чрезмѣрнаго повышенія наемной платы".

Вслѣдствіе этого ст. 1 проекта была редактирована такъ, что наемная плата по письменному договору, заключенному послѣ 19 Іюля 1914 года, не могла превышать означенной въ семъ договорѣ платы, а по словесному договору, заключенному послѣ того же 19-го Іюля 1914 года,—не могла превышать платы, которая вносилась за послѣдній платежный срокъ. Въ конечномъ счетѣ, и по письменному, и по словесному договору плата пріурочивалась къ послѣднему платежному сроку, т. е. къ моменту введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія.

Однако Совѣтъ Министровъ нашелъ болѣе правильнымъ установить твердыя цѣны на жилыя помѣщенія, исходя изъ цѣнъ на 1 января 1915 г., а не изъ послѣдняго до введенія въ дѣйствіе узаконенія платежнаго срока. Такимъ образомъ Совѣтъ Министровъ установилъ, помимо воспрещенія повышенія наемной платы, и обязательность въ извѣстныхъ случаяхъ пониженія существующей въ моментъ введенія въ дѣйствіе узаконенія платы. Очевидно, Совѣтъ Министровъ полагалъ, что повышеніе цѣнъ въ промежуткѣ времени между 19 іюля 1914 г. и 1 января 1915 г. является нормальнымъ и нисколько не вызвано искусственнымъ взвинчиваніемъ цѣнъ, а, наоборотъ, ненормальнымъ представляется дальнѣйшее повышеніе цѣнъ между 1 января 1915 года и днемъ введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія. Въ соотвѣтствіи съ этимъ,

статья 1-ая проекта Министра Юстиціи подверглась существенному измѣненію, явствующему изъ нижеслѣдующаго сопоставленія ст. 1 узаконенія со ст. 1 проекта.

Статья 1 узаконенія.	Статья 1-я въ редакціи проекта Министра Юстиціи.
Лицамъ и учрежденіямъ, сдающимъ въ наймы жилыя квартирныя помѣщенія, комнаты, койки и углы съ принадлежностями (службами, отопленіемъ, освѣщеніемъ, меблировкою и услугами) или безъ оныхъ, воспрещается повышать наемную плату за таковыя помѣщенія при сдачѣ ихъ какъ прежнему, такъ и новому нанимателю, за исключеніемъ случаевъ, указанныхъ въ ст. 2—9:	Лицамъ и учрежденіямъ, сдающимъ въ наймы жилыя квартирныя помѣщенія, комнаты, койки и углы съ принадлежностями (службами, отопленіемъ, освѣщеніемъ, меблировкою и услугами) или безъ оныхъ, воспрещается повышать наемную плату за таковыя помѣщенія при сдачѣ ихъ какъ прежнему, такъ и новому нанимателю, за исключеніемъ случаевъ, указанныхъ въ ст. 2—9:
1) Если помѣщенія эти находились въ пользованіи послѣдняго нанимателя на основаніи письменнаго договора, заключеннаго до 19 Іюля 1914 года,—по сравненію съ платою, означенною въ семъ договорѣ, съ прибавленіемъ къ ней не болѣе 10%.	**1) Если помѣщенія эти находились въ пользованіи послѣдняго нанимателя не на основаніи письменнаго договора,—по сравненію съ той платой, которая вносилась за послѣдній платежный срокъ;**
2) Въ прочихъ случаяхъ—по сравненію съ тою платою, которая слѣдовала съ нанимателя за послѣдній платежный срокъ по 1 января 1915 г., если же наемная плата за этотъ срокъ исчислялась на основаніи договора, заключеннаго до 19 іюля 1914 года,—то по сравненію съ этою платою, съ прибавленіемъ къ ней не болѣе 10%.	**2) Если помѣщенія эти находились въ пользованіи послѣдняго нанимателя на основаніи письменнаго договора, заключеннаго послѣ 19 іюля 1914 года,—по сравненію съ платою, означенною въ семъ договорѣ.**
	3) Если помѣщенія эти находились въ пользованіи послѣдняго нанимателя на основаніи письменнаго договора, заключеннаго до 19 Іюля 1914 года,—по сравненію съ платою, означенною въ семъ договорѣ, съ прибавленіемъ къ ней не болѣе 10%.

Результатомъ такого измѣненія редакціи проекта оказалось, что 1 п. 1 ст. сталъ вообще совершенно излишнимъ, такъ какъ случаи, имъ предусмотрѣнные, оказались предусмотрѣнными и 2 ч. 2 п. 1 статьи. 1 п. 1 ст. (3 п. 1 ст. проекта) имѣлъ опредѣленное значеніе при наличности 1 и 2 п. проекта, такъ какъ послѣдній предусматривалъ разныя послѣдствія въ зависимости отъ того, былъ ли заключенъ словесный или письменный договоръ. Такъ, проектъ находитъ (стр. 5 и 6), что „...слѣдуетъ различать случаи сдачи помѣщеній въ наемъ по письменнымъ договорамъ и безъ заключенія таковыхъ. Казалось бы, что по отношенію къ послѣднимъ такою нормальною платою можетъ быть признана лишь та плата, которая уплачивалась въ моментъ введенія въ дѣйствіе въ дан-

ной мѣстности настоящаго узаконенія, а если въ это время данное помѣщеніе вовсе не сдавалось въ наймы, то вносившаяся за него послѣднимъ нанимателемъ въ послѣдній платежный срокъ. Фиксированіе наемной платы за означенныя помѣщенія по болѣе раннему времени представлялось бы весьма неудобнымъ въ виду того, что за отсутствіемъ на такія помѣщенія письменныхъ договоровъ установленіе наемной платы, вносившейся за нихъ въ прошедшее время, было бы крайне затруднительно".

Между тѣмъ узаконеніе не воспроизводитъ 1 и 2 п. проекта Министра Юстиціи, и въ 2 ч. 2 п. никакого изъятія для словесныхъ договоровъ не дѣлаетъ. Повидимому, сохраненіе п. 1 ст. 1 объясняется редакціоннымъ недосмотромъ. Къ такому выводу пришла и Юридическая Комиссія. Срв. также Д. А. Левинъ, Вѣст. Гр. Пр., кн. 8, 1916 г. стр. 95 [1]).

Такимъ образомъ, узаконеніе устанавливаетъ двоякую нормировку—одну для случаевъ, когда плата за послѣдній платежный срокъ по 1 января 1915 года исчисляется на основаніи договора—письменнаго или словеснаго—заключеннаго до объявленія войны, и другую—для прочихъ случаевъ.

Въ первомъ случаѣ къ цѣнѣ „мирнаго" времени прибавляется 10% [2]). Во всѣхъ же остальныхъ случаяхъ цѣна не можетъ быть выше платы за послѣдній платежный срокъ по 1 Января 1915 года.

Нормировки эти примѣняются и къ договорамъ, срокъ коихъ ко времени введенія въ дѣйствіе узаконенія не истекъ, съ тою лишь разницей, что онѣ наступаютъ лишь по истеченіи срока дѣйствія договора. (См. ст. 21).

Повышеніе арендной платы по договору, заключенному послѣ 1 Января 1915 г. и до введенія въ дѣйствіе узаконенія, ни въ чемъ

---

[1]) Впрочемъ, возможно и такое толкованіе п. 1 ст. 1, при которомъ мыслимы были бы случаи, правда рѣдкіе, имъ обнимаемые и непредусмотрѣнные 2 ч. 2 п. Если придать рѣшающее значеніе тому обстоятельству, что въ п. 1 ст. 1 говорится о помѣщеніяхъ, которыя *находились* въ пользованіи, можно было бы толковать этотъ пунктъ въ томъ смыслѣ, что въ тѣхъ случаяхъ, когда заключенный до 19 Іюля 1914 г. письменный договоръ истекъ въ промежутокъ времени между 19 Іюля 1914 г. и 1 Января 1915 г. и былъ возобновленъ *прежнимъ нанимателемъ* на иныхъ основаніяхъ, почему плата за послѣдній платежный срокъ по 1 Января 1915 года разнится отъ цѣны по договору „мирнаго" времени,—въ основаніе нормировки должна быть положена послѣдняя, а не плата по 1 Января 1915 г. Такое толкованіе, оправдываемое буквальнымъ смысломъ 1 ст., врядъ ли соотвѣтствуетъ намѣреніямъ законодателя, такъ какъ въ проектѣ Министра Юстиціи во всѣхъ трехъ пунктахъ 1 ст. говорится о помѣщеніяхъ, которыя *находились* въ пользованіи нанимателя, что должно быть понимаемо, повидимому, въ смыслѣ нахожденія въ пользованіи нанимателя въ моментъ введенія въ дѣйствіе узаконенія. Кромѣ того, врядъ ли имѣло бы мѣсто выдѣленіе въ первый пунктъ статьи правила, предусматривающаго частный, сравнительно рѣдкій случай.

Затѣмъ, въ случаяхъ, когда по договору, заключенному до 19 іюля 1914 года наемная плата опредѣлена неравномѣрная, а постепенно возвышающаяся (Ср. Гойхбаргъ, „Право", № 36—1916 г.), благодаря чему исчислявшаяся на основаніи договора плата на 1 января 1915 года ниже платы, установленной тѣмъ же договоромъ послѣдующаго времени,—примѣненіе 1 пункта и 2-й части 2 пункта можетъ дать разные результаты.

[2]) Повышеніе на 10% мотивируется проектомъ Министра Юстиціи слѣдующимъ образомъ (стр. 6): „... нѣкоторое отступленіе надлежало бы допустить лишь для договоровъ, заключенныхъ до дня объявленія войны, т. е. болѣе, чѣмъ за 2 года до дня введенія въ дѣйствіе узаконенія, ибо по отношенію къ этого рода договорамъ необходимо учесть хотя бы отчасти то повышеніе доходности недвижимыхъ имуществъ, которое является послѣдствіемъ не военныхъ обстоятельствъ, но нормальнаго роста ихъ капитальной стоимости. Въ сихъ видахъ справедливо было бы допустить нѣкоторое повышеніе наемной платы за нихъ, опредѣливъ его примѣрно не свыше 10%".

не измѣняетъ нормировки,—по истеченіи дѣйствія договора цѣна подлежитъ нормировкѣ по цѣнѣ на 1 Января 1915 г. или по цѣнѣ „мирнаго“ времени, съ прибавленіемъ 10%, если платежъ по 1 Января былъ совершенъ на основаніи договора, заключеннаго до объявленія войны [1]).

Не имѣетъ никакого значенія при нормировкѣ наемной платы является ли наниматель новымъ или прежнимъ, мѣнялся ли договоръ въ промежуткѣ времени до заключенія новаго договора. Во всѣхъ случаяхъ наемная плата не должна превышать той, которая слѣдовала въ послѣдній платежный срокъ 1 Января 1915 года, хотя бы послѣ 1 января 1915 г. помѣщеніе сдавалось за болѣе высокую плату.

§ 5. Заключеніе новаго договора между 19 іюля 1914 года и 1 января 1916 года лишаетъ „мирную“ цѣну всякаго значенія. Единственнымъ критеріемъ въ такомъ случаѣ служитъ наемная плата къ 1 января 1915 года, безразлично, выше ли она, или ниже цѣны „мирнаго“ времени и насколько, или равна ей. Во всѣхъ этихъ случаяхъ наемная плата въ послѣдній наемный срокъ по 1 января 1915 года исчислялась не на основаніи договора, заключеннаго до 19 іюня 1914 года, а на основаніи новаго договора. Поэтому плата къ 1 января 1915 года по новому договору является предѣльной. Къ такому же выводу приходитъ и Юридическая Комиссія [2]).

§ 6. Плата за помѣщенія, которыя начали сдаваться послѣ 1 января 1915 года, очевидно, не можетъ быть нормирована по цѣнѣ, уплачивавшейся къ 1 января 1915 года. Неупоминаніе объ этихъ случаяхъ въ узаконеніи объясняется редакціоннымъ недосмотромъ. При редакціи проекта Министра Юстиціи, нормировавшаго цѣны по послѣднему платежному сроку, не было основаній предусмотрѣть этотъ случай. Совѣтъ Министровъ, введя нормировку платы къ 1 января 1915 года упустилъ указать на способъ нормировки помѣщеній, къ этому сроку вовсе не сдававшихся.

Юридическая Комиссія полагаетъ, что въ этомъ случаѣ предѣльной платой является плата, опредѣленная въ послѣднемъ договорѣ дѣйствовавшемъ въ моментъ вступленія въ силу новаго закона. Казалось бы болѣе правильнымъ считать предѣльной плату въ ближайшій къ 1 января 1915 года моментъ, т. е. первую наемную плату за данное помѣщеніе. Такое толкованіе болѣе соотвѣтствуетъ намѣреніямъ законодателя, желавшаго устранить повышеніе наемной платы въ періодъ времени между 1 января 1915 года и временемъ введенія въ дѣйствіе новаго узаконенія.

§ 7. Разсмотримъ могущіе встрѣтиться на практикѣ случаи. При разсмотрѣніи ихъ надо имѣть въ виду, что во всѣхъ приведенныхъ ниже примѣрахъ вопросъ разрѣшается совершенно одинаково какъ въ томъ случаѣ, когда наниматель въ теченіе всего указаннаго въ примѣрахъ періода времени оставался одинъ и тотъ же, такъ и въ тѣхъ случаяхъ, когда данное помѣщеніе сдавалось въ наймы разнымъ лицамъ.

---

[1]) Обратнаго мнѣнія Д. А. Левинъ, Вѣст. Гр. Пр., Октябрь, стр. 96. Ошибочность этого мнѣнія выясняется изъ приведеннаго выше сопоставленія 1 ст. проекта Министра Юстиціи съ 1 ст. узаконенія.

[2]) Инструкція полагаетъ, что „въ томъ случаѣ, если наемная плата на 1 января 1915 года была понижена по сравненію съ платой, бывшей до 19 іюля 1914 года, разрѣшается повышеніе не свыше 10% наемной платы, бывшей на 19 іюля 1914 года“. Это положеніе не находитъ достаточнаго основанія въ текстѣ ст. 1.

Если ко времени введенія въ дѣйствіе узаконенія срокъ найма еще не истекъ, указанная въ примѣрахъ наемная плата явится предѣльной по истеченіи дѣйствія договора.

а) Квартира сдавалась въ наемъ по договору, заключенному до 19 Іюля 1914 года съ платой по 50 р. въ мѣсяцъ. Срокъ по договору истекъ до введенія закона въ дѣйствіе, т. е. до 21-го сентября 1916 г. и прежній наниматель нынѣ занимаетъ помѣщеніе безъ договора или въ силу изданнаго гражданскою или военной властью обязательнаго постановленія.

При такихъ условіяхъ наемная плата не можетъ превышать 55 р. въ мѣсяцъ, составляющихъ условленную плату 50 р. съ надбавкою въ 10% этой суммы. Если же срокъ найма по договору оканчивается *послѣ* введенія узаконенія въ дѣйствіе, напримѣръ, 1 декабря 1916 года, то повышеніе платы на 10% можетъ быть допущено лишь по окончаніи дѣйствія договора, т. е. 1-го декабря 1916 года.

б) Договоръ найма заключенъ съ платою по 50 р. въ мѣсяцъ въ промежуткѣ времени между 19 іюля 1914 года и 1 января 1915 года, напримѣръ, 1 ноября 1914 года, срокомъ по 1 августа 1916 года, т. е. до введенія узаконенія въ дѣйствіе.

Примѣняя нормировку, опредѣляемую п. 2 ст. 1, нужно придти къ заключенію, что наемная цѣна должна оставаться 50 р., т. е. та сумма, которая составляла цѣну помѣщенія въ послѣдній платежный срокъ по 1 января 1915 г.

в) Помѣщеніе сдавалось по договору, заключенному до 19 іюля 1914 года срокомъ до 1 февраля 1915 года за цѣну въ 50 руб. въ мѣсяцъ. 1-го февраля 1915 года цѣна была повышена до 60 р. въ мѣсяцъ.

По истеченіи дѣйствія договора предѣльная наемная плата составитъ 50 рублей съ прибавленіемъ 10%, т. е. 55 руб. [1]).

г) Помѣщеніе сдавалось до 19-го Іюля 1914 года съ наемной платой въ 50 р. въ мѣсяцъ. 1-го ноября 1914 года плата была повышена на 10 р. въ мѣсяцъ, а 1 февраля 1915 года плата вновь повышена на 10 рублей.

Этотъ случай разрѣшается въ томъ смыслѣ, что наемная плата не должна превышать той, которая вносилась въ послѣдній платежный срокъ къ 1 января 1915 года, т. е. 60 рублей въ мѣсяцъ.

д) Помѣщеніе сдавалось до 19-го іюля 1914 года съ наемной платой въ 50 р. въ мѣсяцъ. Срокъ истекъ 1-го ноября 1914 года, и при возобновленіи договора съ тѣмъ же или другимъ нанимателемъ, квартирная плата была повышена на 3 рубля, т. е. менѣе, чѣмъ на 10%.

Этотъ случай также разрѣшается въ томъ смыслѣ, что наемная плата не должна превышать существовавшей къ 1 января 1915 года, т. е. 53 рубля.

е) Помѣщеніе сдавалось по договору, заключенному до 19-го іюля 1914 года за плату въ 50 рублей въ мѣсяцъ. Срокъ договора истекъ 1 ноября 1914 года, и договоръ возобновленъ на прежнихъ условіяхъ.

---

[1]) Обратнаго мнѣнія Д. А. Левинъ. Г. Левинъ исходитъ изъ того, что возвышеніе платы на 10%, „допускается лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда „мирная“ цѣна сохранилась въ неизмѣнномъ видѣ до введенія закона въ дѣйствіе“, и что законъ „имѣетъ въ виду ту плату къ 1 Января 1915 года, которая была условлена во время войны по договору, заключенному до 19-го іюля 1914 года“. Для обоихъ этихъ положеній нѣтъ достаточнаго основанія ни въ текстѣ узаконенія, ни въ мотивахъ къ нему.

Предѣльной цѣною является 50 р. въ мѣсяцъ. Повышеніе на 10% не можетъ имѣть мѣста, такъ какъ плата въ послѣдній платежный срокъ по 1 января 1915 года взималась не на основаніи договора, заключеннаго до 19 іюля 1914 года, а на основаніи договора, заключеннаго 1 ноября 1914 года.

§ 8. Въ узаконеніи не содержится указанія на то, какія послѣдствія, въ смыслѣ недѣйствительности договора и права требованія излишне внесенной платы, влечетъ за собой заключеніе договора съ наемной платой, превышающей предѣльную. Г. Гойхбаргъ [1]) находитъ, что умолчаніе объ этомъ въ узаконеніи надлежитъ толковать въ томъ смыслѣ, что виновный въ повышеніи платы подвергается лишь уголовному наказанію, но самая сдѣлка, имъ заключенная, остается въ силѣ.

Отсюда вытекаетъ, по мнѣнію г. Гойхбарга, что наниматель, заключившій такой договоръ, не только не въ правѣ требовать признанія его недѣйствительнымъ, но даже требовать возвращенія излишка уплаченнаго по сравненію съ законной максимальной наемной платой.

Иного мнѣнія Юридическая Комиссія. Она находитъ, что „договоръ, заключенный при дѣйствіи новаго закона, подлежитъ исполненію лишь постолько, посколько онъ согласенъ съ его постановленіями; и если въ такомъ договорѣ, напримѣръ, наемная плата будетъ назначена въ размѣрѣ *свыше дозволеннаго закономъ,* то наниматель вправѣ вносить только ту сумму, которая исчисляется по этому закону, а все излишне уплаченное вправѣ требовать обратно".

Мнѣніе Юридической Комиссіи представляется намъ вполнѣ правильнымъ. Указаніе г. Гойхбарга на умолчаніе въ узаконеніи о гражданско-правовыхъ послѣдствіяхъ его нарушенія врядъ ли даетъ основаніе для вывода объ отсутствіи такихъ послѣдствій.

Такой договоръ недѣйствителенъ въ силу 1529 ст. X т. I ч. въ той его части, которая касается установленія наемной платы свыше предѣльной [2]). Во всѣхъ же остальныхъ своихъ частяхъ онъ сохраняетъ полную свою силу.

Уплаченная сверхъ предѣльной наемная плата, являясь выполненіемъ недѣйствительной части договора, очевидно, можетъ быть нанимателемъ взыскана обратно [3]). Тѣ же послѣдствія наступаютъ и въ томъ случаѣ, если показанная въ договорѣ цѣна не превышаетъ допустимой по закону, но въ дѣйствительности наймодавецъ получаетъ плату бо́льшую тѣмъ или инымъ способомъ, скрывъ дѣйствительную наемную плату. См. ст. 22 и разъясненія къ ней.

§ 9. На практикѣ возможны случаи, хотя бы и рѣдкіе, когда наемная плата во вновь заключаемыхъ договорахъ будетъ опредѣлена ниже установленныхъ узаконеніемъ. Однако, такіе договоры не могутъ быть измѣнены въ пользу наймодавца по требованію послѣдняго, такъ какъ настоящее узаконеніе воспрещаетъ повышеніе цѣнъ, но отнюдь не пониженіе ихъ. Такого же мнѣнія Юридическая Комиссія.

---

[1]) Право, № 36—1916 г., стр. 1940.

[2]) Срв. по аналогичному вопросу рѣш. Гражд. Кассаціоннаго Департамента 1913 г. № 15.

[3]) Положенія эти подробно были обоснованы С. І. Добринымъ въ докладѣ, прочитанномъ въ Петроградскомъ Юридическомъ Обществѣ 18 ноября 1916 г. Такого же мнѣнія и Инструкція.

2. Наемныя цѣны на указанныя въ статьѣ 1 помѣщенія могутъ быть увеличиваемы: а) для помѣщеній, сдававшихся въ наймы съ отопленіемъ,—соразмѣрно вздорожанія топлива послѣ 1 Января 1915 года; б) при увеличеніи, съ того же срока, расходовъ по найму дворниковъ и швейцаровъ, если плата за услуги включалась въ квартирную плату, и в) въ случаѣ внутренней отдѣлки помѣщенія, произведенной послѣ того же числа. Въ случаѣ сдачи квартирнаго помѣщенія въ наемъ на основаніи письменнаго договора, въ послѣднемъ должно быть помѣщено точное указаніе на размѣры допущеннаго въ немъ увеличенія наемной платы на основаніи каждаго изъ постановленій настоящей (2) статьи.

§ 1. Проектъ мотивируетъ правило ст. 2 слѣдующими соображеніями: „...необходимо обратить вниманіе на то, что при наймѣ квартирныхъ помѣщеній наниматель нерѣдко обязывается уплачивать наймодавцу не только наемную плату въ тѣсномъ смыслѣ этого слова, составляющую эквивалентъ за пользованіе чужимъ недвижимымъ имуществомъ, но еще и нѣкоторыя другія суммы, предназначенныя не на обогащеніе домовладѣльца, а только на возмѣщеніе ему тѣхъ расходовъ, которые производятся имъ исключительно въ интересахъ даннаго квартиранта. Къ числу подобнаго рода платежей должны быть отнесены платежи на отопленіе, личныя услуги дворниковъ и швейцаровъ и за внутреннюю отдѣлку помѣщенія. Казалось бы, что размѣръ этихъ платежей, какъ не составляющихъ доходъ наймодавца, не можетъ быть разъ навсегда фиксированъ въ опредѣленной суммѣ и неизбѣжно долженъ колебаться въ зависимости отъ колебанія ими дѣйствительныхъ расходовъ. Поэтому и повышеніе этихъ платежей, насколько оно вызывается увеличеніемъ соотвѣтственныхъ имъ расходовъ, не можетъ считаться воспрещеннымъ и подлежащимъ дѣйствію настоящаго узаконенія".

Заключительная часть ст. 2 узаконенія гласитъ; „Въ случаѣ сдачи квартирнаго помѣщенія въ наемъ на основаніи письменнаго договора, въ послѣднемъ должно быть помѣщено точное указаніе на размѣры допущеннаго въ немъ увеличенія наемной платы на основаніи каждаго изъ постановленій настоящей (2) статьи." Въ проектѣ Министра Юстиціи эта заключительная часть 2 ст. совершенно отсутствуетъ.

Юридическая Комиссія находитъ, что узаконеніе не устанавливаетъ никакихъ послѣдствій за несоблюденіе означеннаго требованія, (lex imperfecta) и потому „одно неуказаніе расчета увеличенія платы само по себѣ не опорачиваетъ договора, если въ результатѣ надбавка платы не превышаетъ дозволеннаго закономъ размѣра".

Правильность такого толкованія возбуждаетъ серьезныя сомнѣнія. При толкованіи закона всегда должно быть предполагаемо, что законъ имѣетъ въ виду связать съ соблюденіемъ того или иного постановленія опредѣленныя послѣдствія. Тѣмъ болѣе это примѣнимо къ данному случаю въ виду того, что 2 часть 2 ст. включена въ узаконеніе въ дополненіе къ редакціи проекта Министра Юстиціи. Намъ казалось бы поэтому болѣе правильнымъ слѣдующее толкованіе: ст. 2 устанавливаетъ изъятіе изъ общаго правила, изложеннаго въ ст. 1. Пользованіе этимъ изъятіемъ со стороны наймодавца должно считаться

обусловленнымъ соблюденіемъ правила 2 части 2 статьи. Если поэтому въ наемномъ договорѣ показана плата, превышающая установленныя въ 1-ой статьѣ нормы, и не указаны упомянутыя въ ст. 2 основанія такого увеличенія, наемная плата подлежитъ уменьшенію до предѣловъ, указанныхъ въ ст. 1, и вздорожаніе топлива, увеличеніе расходовъ по найму дворниковъ и швейцаровъ и внутренняя отдѣлка помѣщенія не принимаются во вниманіе [1]).

§ 2. Пунктъ б. ст. 2 разрѣшаетъ наймодавцу увеличивать наемную цѣну помѣщенія при увеличеніи съ 1 января 1915 года расходовъ по найму *домовой* прислуги—дворниковъ и швейцаровъ, если плата за услуги включалась въ квартирную плату. Узаконеніе упустило изъ виду и *домашнюю* прислугу, напримѣръ, въ меблированныхъ комнатахъ, хотя, казалось бы, мотивы проекта въ одинаковой степени относятся и къ нимъ. Однако, въ виду категорическаго указанія въ законѣ, повышеніе расходовъ на домашнюю прислугу не даетъ права наймодавцу соотвѣтственно повышать наемную плату. Такого мнѣнія придерживается и Юридическая Комиссія.

§ 3. Предусматривая переложеніе на наймодавца повышеніе расходовъ за отопленіе и услуги, ст. 2 не указываетъ на право наймодавца перелагать на нанимателя повышеніе расходовъ на освѣщеніе и меблировку, о коихъ упоминается въ ст. 1 Въ виду этого на счетъ наймодавца должно быть относимо повышеніе расходовъ на освѣщеніе и меблировку даже въ тѣхъ случаяхъ, когда наймодавецъ предоставляетъ нанимателю взятую имъ самимъ на прокатъ мебель—хотя, казалось бы, мотивы къ ст. 2 должны были привести бы къ редактированію этой статьи въ смыслѣ переложенія также повышенія расходовъ на освѣщеніе и меблировку.

3. Дополнительные расходы, указанные въ пунктѣ б ст. 2, а въ отношеніи помѣщеній съ центральнымъ отопленіемъ—также указанные въ пунктѣ а этой статьи, должны быть раскладываемы на всѣ доходныя статьи даннаго строенія, пропорціонально годовому размѣру наемной платы, за исключеніемъ тѣхъ помѣщеній, наниматели которыхъ вовсе не пользовались топливомъ или услугами даннаго рода.

§ 1. Правило этой статьи не дѣлаетъ изъятія и для тѣхъ случаевъ, когда повышеніе расходовъ на часть доходныхъ статей почему-либо фактически не можетъ быть произведена наймодавцемъ. Напримѣръ, когда часть помѣщеній сдана по договорамъ, сроки коихъ не истекли ко дню введенія въ дѣйствіе узаконенія. Упадающіе на такого рода помѣщенія доли повышенія расходовъ составитъ, такимъ образомъ, чистый убытокъ наймодавца.

По смыслу ст. 3, подъ выраженіемъ „доходныя статьи“ слѣдуетъ понимать не только помѣщенія, фактически приносящія доходъ наймодавцу, но и такія, которыми онъ самъ или его семья пользуется.

---

[1]) Такой же взглядъ высказываетъ и Инструкція.

§ 2. Отъ указанной въ статьѣ раскладки не должны быть исключаемы и помѣщенія, занятыя самымъ наймодавцемъ или его семьею. Въ основаніе раскладки въ такомъ случаѣ должна быть положена фактическая стоимость занятаго домовладѣльцемъ помѣщенія, опредѣляемая экспертизой или оцѣнкой Присутствія по квартирному налогу въ порядкѣ ст. 844, т. V, уст. прям. нал., изд. 1914 г. [1]).

4. Въ отношеніи помѣщеній, сдаваемыхъ съ отопленіемъ, подлежащіе возмѣщенію со стороны нанимателя дополнительные расходы вслѣдствіе вздорожанія топлива (п. *а* ст. 2 и ст. 3) не должны превышать разницы между цѣнами на топливо къ 1 Января 1915 года и въ день установленія новой расцѣнки даннаго помѣщенія. Въ семъ случаѣ въ основаніе разсчета стоимости топлива кладется топливо того качества и количества, которыя были указаны въ послѣднемъ наемномъ договорѣ; если же такого указанія въ договорѣ не имѣлось, то качества и количества обычныхъ для даннаго рода помѣщеній.

§ 1. При исчисленіи размѣра разрѣшаемой узаконеніемъ надбавки на топливо возникаетъ вопросъ: имѣетъ ли въ виду узаконеніе рыночную цѣну или же ту цѣну, въ которую фактически топливо обошлось наймодавцу. Ст. 4 опредѣляетъ, что дополнительные расходы вслѣдствіе вздорожанія топлива „не должны превышать разницы *между цѣнами на топливо* на 1 января 1915 года и въ день установленія новой расцѣнки даннаго помѣщенія". Узаконеніе употребляетъ выраженіе „*между цѣнами*", понимая ихъ въ объективномъ смыслѣ, т. е. рыночными, а не говоритъ о той стоимости топлива, въ которую оно фактически обошлось наймодавцу. Такого же мнѣнія и Юридическая Комиссія. Что же касается рыночныхъ цѣнъ, то, по правильному замѣчанію Д. А. Левина (Вѣст. Гр. Права, октябрь 1916 г., стр. 98), нельзя отождествлять ихъ съ таксой; рѣшающей является не такса, а та рыночная цѣна, по которой всякій средній домовладѣлецъ могъ пріобрѣсти топливо [2]).

§ 2. Согласно ст. 4, въ основаніе стоимости топлива кладется топливо того качества и количества, которое было указано въ *послѣднемъ договорѣ*. Такимъ образомъ, ст. 4 создаетъ неопровержимое законное предположеніе (praesumptio juris et de jure), что топливо, указанное въ послѣднемъ наемномъ договорѣ, именно того же количества

---

[1]) Ст. 844 гласитъ: „Наемная цѣна помѣщенія, занятаго самимъ домовладѣльцемъ или уступленная имъ въ безплатное пользованіе другому лицу, опредѣляется по соображенію съ тою годовою наемною платою, которая получалась за это помѣщеніе, когда оно сдавалось въ наемъ, или съ платою за соотвѣтственныя сдаваемыя въ наемъ помѣщенія. При невозможности примѣненія сихъ способовъ оцѣнки въ тѣхъ случаяхъ. когда домовладѣльцемъ занятъ или уступленъ другому лицу безплатно цѣлый домъ или большая его часть, цѣна помѣщенія опредѣляется по расчету чистаго дохода въ четыре процента съ цѣнности строенія по соображенію съ оцѣнками для взиманія земскихъ и городскихъ сборовъ, страховыми или залоговыми, а равно съ покупными цѣнами или матеріальной стоимостью".

[2]) Въ связи съ вопросомъ о порядкѣ установленія рыночныхъ цѣнъ на топливо, Юридическая Комиссія, имѣя въ виду односторонность и несложность цифръ, которыя потребуются одновременно по многимъ дѣламъ, выразила пожеланіе, чтобы судьи самостоятельно собирали нужныя свѣдѣнія о цѣнахъ на разнаго рода топливо, существовавшихъ къ 1 января 1915 года, а также объ измѣненіи этихъ цѣнъ съ начала дѣйствія закона 27 августа, хотя бы помѣсячно.

и качества, какъ и отпускавшееся наймодавцемъ въ послѣдній платежный срокъ по 1 января 1915 года.

Поэтому, если бы наниматель установилъ, что въ послѣдній платежный срокъ по 1 января 1915 года онъ получалъ топливо въ большемъ количествѣ и лучшаго качества, чѣмъ установлено въ послѣднемъ наемномъ договорѣ, то это обстоятельство не оказало бы никакого вліянія на размѣръ повышенія арендной платы. Если, напримѣръ, наниматель въ послѣдній наемный срокъ къ 1 января 1915 года уплачивалъ по 100 рублей въ мѣсяцъ за помѣщеніе, включая въ эту цѣну и 1 сажень березовыхъ дровъ въ мѣсяцъ, а по послѣднему наемному договору наниматель получаетъ только полсажени осиновыхъ дровъ, все же цѣна за помѣщеніе будетъ исчисляться такимъ образомъ, какъ будто бы въ наемную плату за послѣдній наемный срокъ по 1 января 1915 г. была включена лишь стоимость полусажени осиновыхъ дровъ [1]).

§ 3. Согласно ст. 4, перелагаемые на нанимателя дополнительные расходы „не должны превышать разницы между цѣнами на топливо къ 1 Января 1915 г. и *въ день установленія новой расцѣнки даннаго помѣщенія*“. Такимъ образомъ, имѣющее мѣсто послѣ дня установленія новой расцѣнки вздорожаніе топлива—равно какъ и пониженіе его цѣны—не вліяетъ на размѣръ предѣльной платы. Наниматель, заключившій наемный договоръ, въ которомъ стороны при опредѣленіи платы исходили изъ разницы между цѣнами на топливо къ 1 Января 1915 г. и въ моментъ заключенія договора, не вправѣ при послѣдующемъ пониженіи этихъ цѣнъ требовать пониженія платы, равно, какъ и наймодавецъ не вправѣ, конечно, требовать ея повышенія въ зависимости отъ дальнѣйшаго послѣ заключенія договора вздорожанія топлива. Но весьма затруднительнымъ представляется разрѣшеніе вопроса о законности договоровъ, въ которыхъ стороны, установивъ наемную плату за помѣщеніе съ отопленіемъ, исходя изъ цѣнъ на топливо въ моментъ заключенія договора, предусмотрѣли условное измѣненіе этой наемной платы въ опредѣленные промежутки, напр., каждый мѣсяцъ, въ зависимости отъ возможныхъ колебаній цѣнъ на топливо. 1691 ст. X т. 1 ч., казалось бы, не даетъ основаній къ признанію такого условія недѣйствительнымъ—врядъ ли могутъ быть признаваемы недѣйствительными арендные договоры, въ которыхъ цѣна найма точно не фиксирована, а лишь опредѣляется способъ ея исчисленія въ зависимости отъ имѣющихъ наступить въ будущемъ обстоятельствъ (напр. въ зависимости отъ полученнаго урожая). Цѣли настоящаго узаконенія допустимость такого рода договоровъ также несомнѣнно соотвѣтствуетъ. Все же буквальный текстъ ст. 4, казалось бы, приводитъ къ отрицательному разрѣшенію вопроса объ ихъ допустимости.

5. Если въ наемномъ договорѣ была особо указана плата за услуги дворника и швейцара, то плата эта можетъ быть увеличена при новой сдачѣ помѣщенія, но не свыше разницы

---

[1]) Это постановленіе ст. 4, очевидно, объясняется редакціоннымъ недосмотромъ. Ст. 4 воспроизводитъ дословно 4 статью проекта и осталась неизмѣненной, не смотря на то, что Совѣтъ Министровъ замѣнилъ въ 1 статьѣ проектировавшуюся нормировку по послѣднему ко времени введенія въ дѣйствіе узаконенія платежному сроку нормировкой по платѣ на 1 января 1915 года (См. выше, ст. 1 § 4).

въ жалованьѣ, уплачивавшемся дворнику и швейцару къ 1 Января 1915 года и ко дню установленія новой расцѣнки помѣщенія. При этомъ соблюдается постановленіе ст. 3.

§ 1. Буквальный текстъ ст. 5 даетъ основаніе для вывода, что повышеніе платы за вздорожаніе услугъ можетъ имѣть мѣсто лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда плата за услуги дворника и швейцара особо указаны, т. е. указана сумма, въ которую эти услуги оцѣнены. Такое толкованіе, однако, противорѣчило бы тексту ст. 2, говорящей о включеніи платы за услуги въ квартирную плату, а также мотивамъ проекта Министра Юстиціи. Поэтому слѣдуетъ признать, что надбавка на основаніи п. 5 можетъ имѣть мѣсто какъ въ тѣхъ случаяхъ, когда въ договорѣ указана особая плата за услуги дворнику и швейцару, такъ и въ тѣхъ случаяхъ, когда въ наемномъ договорѣ указано, что квартирная плата опредѣляется со включеніемъ услугъ дворнику и швейцару.

§ 2. Необходимо отмѣтить, что въ отношеніи платы за услуги принимается во вниманіе, въ отличіе отъ цѣны за отопленіе (см. ст. 4 § 1) жалованье, фактически уплачиваемое дворнику и швейцару. Этотъ выводъ вытекаетъ изъ текста ст. 5, которая говоритъ не о цѣнѣ, а о жалованьѣ, уплачивавшемся дворнику и швейцару.

Въ случаѣ судебнаго спора между наймодавцемъ и нанимателемъ о размѣрѣ надбавки за услуги, судьѣ придется руководствоваться данными, которыя, по своему характеру, могутъ быть представлены исключительно наймодавцемъ, какъ-то: расчетными наемными книжками, записями, ссылкой на показанія дворниковъ и швейцаровъ и т. п. Наниматель въ рѣдкихъ случаяхъ будетъ въ состояніи противоставить обоснованныя возраженія.

§ 3. Вправѣ ли наймодавецъ, соотвѣтственно уменьшивъ плату, отказаться отъ предоставленія услугъ нанимателю, подобно тому, какъ аналогичное право предоставлено ему въ отношеніи отопленія (ст. 6)? Вопросъ этотъ долженъ быть разрѣшенъ въ отрицательномъ смыслѣ. Въ проектѣ мы находимъ спеціальную 8-ую статью, отвергнутую Совѣтомъ Министровъ, въ слѣдующей редакціи:

„Лица, сдававшія квартиры съ услугами, могутъ сдавать на будущее время квартиры безъ включенія въ наемную плату услугъ. Въ семъ случаѣ наемная плата должна быть уменьшена на сумму, которая затрачивалась на услуги къ 1 Января 1915 года".

Исключеніе ст. 8 можно объяснить тѣмъ соображеніемъ, что установленіе права наймодавца отказывать жильцу въ услугахъ дворника и швейцара ставило бы жильца въ крайне затруднительное положеніе, совершенно не вызываемое интересами наймодавцевъ,—тѣмъ болѣе, что узаконеніе разрѣшаетъ наймодавцу повысить наемную плату въ размѣрѣ дополнительной платы за услуги.

6. Лица, сдававшія помѣщенія съ печнымъ отопленіемъ (голландскими печами), могутъ сдавать ихъ на будущее время безъ отопленія, но при условіи, что нанимателю будетъ безвозмездно предоставлено помѣщеніе для храненія дровъ въ размѣрѣ не менѣе половины годового запаса, исчисляемаго соразмѣрно количеству топлива, предоставлявшагося нанима-

телю помѣщенія въ послѣднее время. Въ семъ случаѣ наемная плата должна быть уменьшена на сумму, которая затрачивалась на отопленіе 1 Января 1915 года.

§ 1. Статья 6-я предоставляетъ наймодавцу льготу—отказаться отъ обязанности отапливать помѣщеніе нанимателя, если таковое было сдано съ печнымъ отопленіемъ. Не сдѣлано въ узаконенія изъятія для нанимателей комнатъ, а потому послѣдніе могутъ оказаться въ особенно затруднительномъ положеніи, такъ какъ они могутъ быть вынуждены наймодавцамъ закупать для себя топливо, не смотря на связанныя съ этимъ крайнія затрудненія, неудобства и невыгодность закупать дрова въ небольшихъ количествахъ.

Дѣйствіе п. 6 не распространяется, очевидно, на нанимателей коекъ и угловъ, такъ какъ эти лица не занимаютъ „помѣщенія“ въ смыслѣ ст. 6.

§ 2. Ст. 6 редактирована не съ достаточной ясностью. Такъ, въ ст. 6 упоминается только о дровахъ, и отсутствуетъ указаніе на другіе виды топлива, напр., уголь, торфъ. Въ этомъ можно видѣть лишь редакціонный недосмотръ, и постановленіе ст. 6, нужно полагать, одинаково относится и къ другимъ видамъ топлива, какъ уголь, торфъ и др., въ зависимости отъ того вида топлива, которое употребляется въ той или иной мѣстности.

§ 3. Сдавая помѣщеніе безъ отопленія, наймодавецъ обязанъ предоставить нанимателю помѣщеніе для храненія топлива не менѣе, чѣмъ на половину годового запаса, исчисляемаго „соразмѣрно количеству топлива, предоставлявшагося нанимателю помѣщенія въ послѣднее время.“ Неясно, какъ опредѣлить количество топлива, составляющаго размѣръ половины годового запаса. Указанный въ ст. 6 признакъ „соразмѣрно количеству топлива, предоставлявшагося нанимателю помѣщенія въ *послѣднее время*“ можетъ на практикѣ вызвать недоразумѣнія и споры. Что значитъ „въ послѣднее время“? За послѣдній мѣсяцъ, два мѣсяца или болѣе?

Кромѣ того, если это „послѣднее время“ совпадало съ лѣтнимъ періодомъ, то средняя ариѳметическая за три лѣтнихъ мѣсяца окажется очень незначительной. Врядъ ли можно судить по количеству топлива, которое расходуется лѣтомъ, о томъ размѣрѣ топлива, которое необходимо нанимателю зимой. Нужно имѣть въ виду, что обычно сроки возобновленія договоровъ найма на жилыя помѣщенія совпадаютъ съ началомъ осени. Такимъ образомъ, наниматели помѣщенія въ этотъ періодъ года оказались бы въ весьма затруднительномъ положеніи, получивъ помѣщеніе для топлива на 6 мѣсяцевъ по расчету количества топлива, предоставляющагося нанимателю въ лѣтніе мѣсяцы. Положеніе новыхъ нанимателей отягощается еще и тѣмъ, что они обычно не располагаютъ данными о дѣйствительномъ количествѣ дровъ, которое предоставлялось послѣднему нанимателю.

Поэтому представлялось бы правильнымъ толковать выраженіе „въ послѣднее время“ въ смыслѣ *послѣдняго года*, тѣмъ болѣе, что ст. 6 говоритъ о половинѣ *годового* запаса.

7. Лица, сдававшія помѣщенія безъ отопленія, могутъ сдавать на будущее время квартиры съ отопленіемъ. Въ этомъ

случаѣ увеличеніе наемной платы опредѣляется цѣною топлива въ моментъ заключенія новаго договора, съ соблюденіемъ постановленій статьи 3.

8. Лица, сдававшія квартиры безъ услугъ, могутъ сдавать квартиры на будущее время съ услугами. Въ этомъ случаѣ увеличеніе квартирной платы опредѣляется цѣною услугъ въ моментъ заключенія новаго договора, съ соблюденіемъ постановленій статьи 3.

§ 1. Узаконеніе предоставляетъ наймодавцамъ право отказать новымъ нанимателямъ въ отопленіи и въ производствѣ внутренняго ремонта, равно и навязать таковыя нанимателю за дополнительную плату, хотя бы противъ согласія нанимателя. Лишь въ отношеніи *прежнихъ* нанимателей, требующихъ продленія дѣйствія договора, (ст. 11) указанное право ограничено тѣмъ, что наймодавецъ не можетъ *навязать* нанимателю противъ его согласія отопленіе и услуги, а также производство внутренняго ремонта за его счетъ (ст. 13). *Отказывать* же въ топливѣ — наймодавецъ вправѣ одинаково, какъ прежнимъ, такъ и новымъ нанимателямъ. См. ст. 5 § 3.

9. Возлагаемые на новаго нанимателя расходы по внутренней отдѣлкѣ квартиры (ст. 2 п. *в*) не должны превышать уплачиваемой имъ наемной платы за одинъ мѣсяцъ въ случаѣ заключенія имъ договора на срокъ не менѣе двухъ лѣтъ и полумѣсячной—въ случаѣ заключенія договора на меньшій срокъ или на срокъ неопредѣленный. Расходы эти возмѣщаются нанимателемъ, равными частями, одновременно, съ внесеніемъ наемной платы въ теченіе всего срока найма. При наймѣ помѣщенія на срокъ неопредѣленный расходы эти подлежатъ погашенію въ размѣрѣ $^1/_{12}$ части каждый мѣсяцъ. Ремонтныя работы, необходимыя для поддержанія даннаго помѣщенія въ состояніи, годномъ для жилья, не могутъ быть относимы на счетъ нанимателя.

§ 1. Проектъ приводитъ слѣдующія соображенія для установленія разницы между понятіями—внутренняя отдѣлка и необходимый ремонтъ:... „подъ ремонтомъ, подлежащимъ возмѣщенію со стороны нанимателя, слѣдуетъ разумѣть исключительно ту внутреннюю отдѣлку, которая обычно производится при сдачѣ квартиры новому нанимателю собственно въ интересахъ послѣдняго (напр. оклейка обоями, бѣленіе потолковъ, окраска оконъ и дверей и т. п.) и отнюдь не тѣ ремонтныя работы, которыя необходимы для приспособленія помѣщенія для жилья (напр. починка рамъ, половъ, водопроводовъ и т. п.) и которыя должны ложиться въ полномъ объемѣ на счетъ наймодавца“ (стр. 9).

По правильному указанію Юридической Комиссіи, къ необходимому ремонту нужно отнести работы, „*необходимыя для цѣлей безопасности и гигіены* (напр., исправленіе печей, водопроводныхъ трубъ, клозетовъ, задѣлка штукатурныхъ трещинъ и т. п.)“

§ 2. Узаконеніе устанавливаетъ предѣльный размѣръ перелагаемыхъ расходовъ, а именно, не свыше мѣсячной платы при наймѣ на срокъ не менѣе двухъ лѣтъ и полумѣсячной—въ остальныхъ случаяхъ.

Проектъ Министра Юстиціи мотивируетъ это правило (стр. 9) слѣдующихъ соображеніями:.. „въ видахъ устраненія возможности косвеннаго увеличенія наемной платы путемъ ссылки на дороговизну внутренней отдѣлки, въ законѣ необходимо установить максимальные предѣлы стоимости отдѣлки, могущей быть отнесенной на счетъ жильца. Примѣнительно къ обычнымъ его размѣрамъ и учитывая возможность отсрочки наиболѣе дорогихъ работъ до болѣе благопріятнаго времени, представлялось бы возможнымъ установить, что расходы эти не должны превышать наемной платы за одинъ мѣсяцъ въ случаѣ заключенія договора не менѣе чѣмъ на два года, и полумѣсячной—въ случаѣ заключенія договора на меньшій срокъ или на срокъ неопредѣленный".

§ 3. Порядокъ возмѣщенія расходовъ на внутреннюю отдѣлку таковъ. Расходы эти возмѣщаются нанимателемъ) въ разсрочку, равными частями, одновременно съ внесеніемъ наемной платы. При наймѣ же помѣщенія на срокъ неопредѣленный, расходы эти подлежатъ погашенію въ размѣрѣ $^1/_{12}$ каждый мѣсяцъ.

По этому поводу проектъ находитъ, (стр. 9), „..." „дабы не обременять нанимателя обязанностью единовременной уплаты сравнительно крупныхъ суммъ, желательно было бы установить, что разсматриваемые расходы возмѣщаются нанимателемъ въ разсрочку въ теченіе всего срока найма, равными частями, единовременно съ внесеніемъ наемной платы. При наймѣ же помѣщенія на срокъ неопредѣленный, расходы эти подлежатъ погашенію въ размѣрѣ $^1/_{12}$ части каждый мѣсяцъ. Такимъ образомъ, въ этомъ случаѣ наниматель обязанъ будетъ возмѣстить стоимость расхода на ремонтъ лишь постолько, посколько онъ дѣйствительно жилъ въ данномъ помѣщеніи и, слѣдовательно, использовалъ эти расходы".

§ 4. Узаконеніе въ ст. 9 упоминаетъ о договорахъ на неопредѣленный срокъ. Такіе договоры на практикѣ встрѣчаются очень часто и характеризуются тѣмъ, что наниматели ежемѣсячно или въ какіе-либо иные сроки вносятъ опредѣленную наемную плату, и тѣмъ отношенія сторонъ исчерпываются.

Такимъ образомъ, договоры на неопредѣленный срокъ, въ сущности, являются срочными договорами и ограничиваются лишь тѣмъ срокомъ, за который наймодавцу внесена плата впередъ.

§ 5. Ст. 9 предусматриваетъ лишь *порядокъ* возмѣщенія произведенныхъ наймодавцемъ расходовъ на внутреннюю отдѣлку, относя расходы на необходимый ремонтъ за счетъ наймодавца. Однако узаконеніе не устанавливаетъ обязанности для наймодавца производить внутреннюю отдѣлку по требованію нанимателя, и, такимъ образомъ, производство таковой предоставлено всецѣло усмотрѣнію наймодавца.

10. Увеличеніе наемной платы, произведенное на основаніи пункта в ст. 2 (ср. ст. 9), необязательно для послѣдующихъ нанимателей помѣщенія, насколько указанные въ семъ постановленіи расходы возмѣщены прежнимъ нанимателемъ.

Проектъ мотивируетъ ст. 10 слѣдующимъ образомъ: (стр. 9—10) „увеличеніе наемной платы, производимое въ видахъ погашенія расходовъ на внутреннюю отдѣлку помѣщенія, обязательно только для того нанимателя, въ интересахъ котораго произведена данная отдѣлка, и, слѣдовательно, не можетъ служить основаніемъ для взиманія увеличенной платы съ новаго нанимателя, если для послѣдняго новой отдѣлки произведено не было. Поэтому, если, напримѣръ, наниматель, нанявшій квартиру на 2 года и платившій каждый мѣсяцъ 1/24 часть стоимости внутренней отдѣлки, покинетъ квартиру черезъ одинъ годъ, то наймодатель вправѣ сдать ее новому нанимателю на одинъ годъ съ тою же надбавкою, а на дальнѣйшій срокъ—только по первоначальной цѣнѣ, безъ указанной выше надбавки. Если же означенный наниматель покинетъ квартиру лишь по истеченіи 2-хъ лѣтъ, то сдача квартиры съ надбавкой окажется возможной лишь при условіи вторичной внутренней отдѣлки“.

11. Въ случаѣ истеченія срока найма цѣлой квартиры или отдѣльной комнаты послѣ введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія, наниматель, соблюдавшій всѣ условія найма, можетъ требовать продленія дѣйствія наемнаго договора на срокъ не болѣе одного года съ соблюденіемъ нижеслѣдующихъ (ст. 12—18) правилъ.

§ 1. Независимо отъ номировки цѣнъ на помѣщенія на основаніяхъ, указанныхъ въ ст. ст. 1—10 при заключеніи арендныхъ договоровъ, узаконеніе устанавливаетъ въ ст. ст. 11—17 право лицъ, занимающихъ помѣщенія на указанныхъ въ этихъ статьяхъ основаніяхъ продолжать пользоваться ими и вопреки волѣ наймодавца. Необходимость предоставленія такого права проектъ мотивируетъ тѣмъ, что вводимыя ст. ст. 1—10 узаконенія мѣропріятія противъ повышенія цѣнъ на жилыя помѣщенія, (стр. 10—11) „едва ли могутъ быть признаны достаточными для достиженія главной цѣли настоящаго законопроекта—обезпеченія городского населенія жилыми помѣщеніями. Дѣйствительно, при современныхъ условіяхъ тяжесть положенія означеннаго населенія обусловливается не только дороговизной квартиръ, но и тѣмъ обстоятельствомъ, что въ силу принятаго въ дѣйствующемъ законодательствѣ основнаго начала свободы договора наймодавецъ по истеченіи срока договора вправѣ отказать нанимателю въ заключеніи новаго договора, такъ сказать, безъ объясненія причинъ, по свободному своему усмотрѣнію. Благодаря этому, создается крайняя неопредѣленность положенія нанимателя даже при полной добросовѣстности съ его стороны, какъ никогда не могущаго быть увѣреннымъ въ томъ, что онъ обезпеченъ на будущее время надлежащимъ помѣщеніемъ. Неувѣренность эта еще усугубляется крайней недостаточностью свободныхъ помѣщеній вообще, вслѣдствіе чего пріисканіе новой квартиры можетъ иногда оказаться дѣломъ въ высшей степени труднымъ. Вмѣстѣ съ тѣмъ такая неувѣренность нанимателя въ удовлетвореніи первѣйшей его потребности неизбѣжно создаетъ весьма благодарную почву для новой спекуляціи, если не путемъ прямого повышенія наемной платы, то путемъ взысканія единовременнаго вознагражденія за предоставленіе квартиры или самимъ владѣльцемъ, или нанимателями другихъ квартиръ, или, наконецъ, лицами, завѣдывающими домами. Во избѣ-

жаніе подобнаго рода нежелательныхъ явленій, въ проектируемомъ узаконеніи надлежало бы установить, что въ случаѣ истеченія срока найма цѣлой квартиры или отдѣльной комнаты, наниматель, соблюдавшій всѣ условія найма, можетъ требовать продленія дѣйствія наемнаго договора на дальнѣйшее время".

§ 2. Право нанимателя требовать продленія договора обусловлено—соблюденіемъ „всѣхъ условій найма" (ст. 11). Въ противномъ случаѣ наймодавецъ имѣетъ право требовать невозобновленія договора найма и выселенія нанимателя (п. I ст. 16). Соблюденіе „всѣхъ условій найма" для сохраненія силы договора требуется и отъ лицъ, нанимающихъ койки и углы (ст. 15).

Проектъ министра юстиціи расъясняетъ понятіе „всѣхъ условій найма" такимъ образомъ, что „нарушеніе послѣднихъ составляетъ (ст. 6) неисправность нанимателя въ уплатѣ наемной платы или *несоблюденіе съ его стороны какого-либо иного условія наемнаго договора* [1]). Положеніе это понятно само по себѣ, такъ какъ очевидно, что столь серьезная льгота, какъ принудительное продленіе договора, можетъ быть предоставлена только такому лицу, которому не можетъ быть *поставлена въ упрекъ даже сравнительно небольшая неисправность въ исполненіи принятыхъ на себя обязанностей*" [2]).

Юридическая Комиссія полагаетъ, что „подъ соблюденіемъ всѣхъ условій найма слѣдуетъ понимать соблюденіе *только основныхъ существенныхъ условій договора*, ибо несправедливо было бы ставить такой жизненный для нанимателя интересъ, какъ сохраненіе права на жилище, въ зависимости отъ мелочныхъ упущеній и незначительныхъ отступленій отъ договора, когда-либо имъ допущеннаго въ теченіе срока найма. Несоблюденіе договора жильцомъ должно быть такого рода, чтобы хозяинъ могъ имѣть основательное опасеніе за судьбу предоставленнаго жильцу имущества или за исправное полученіе съ него дохода. Существенными обязанностями нанимателя являются: во I-хъ, исправный взносъ наемной платы и во 2-хъ, аккуратное и бережное пользованіе нанятымъ имуществомъ (рѣш. гражд. касс. деп. 1903 г. № 12). Въ силу ст. 16, несоблюденіе жильцомъ условій *должно быть доказано хозяиномъ*, требующимъ выселенія жильца. Судья обязанъ обсудить ссылку истца на такія нарушенія и только признавъ ихъ по обстоятельствамъ дѣла существенными, вправѣ удовлетворить его требованія".

Врядъ ли, однако, толкованіе Юридической Коммиссіи является правильнымъ. Она находится въ прямомъ противорѣчіи съ мотивами къ узаконенію. Рѣшеніе 1903 г. № 12, на которое ссылается Юридическая Комиссія, едва ли вообще имѣетъ отношеніе къ затрагиваемому вопросу. Досрочное расторженіе существующаго договора дѣйствительно должно имѣть мѣсто лишь въ томъ случаѣ, когда наниматель нарушаетъ тѣ существенныя условія договора, при которыхъ послѣдній теряетъ всякое значеніе. Настоящее же узаконеніе имѣетъ въ виду совершенно иную категорію отношеній, когда срокъ по договору истекъ, и рѣчь идетъ о предоставленіи нанимателю особаго права на продолженіе дѣйствія договора, вопреки волѣ наймодавца. Сопоставленіе ст. 11, 15 и 1 п. ст. 16, въ связи съ приведенными мотивами проекта, приводитъ къ выводу, что законодатель намѣренно приводитъ различіе

---

[1]) Курсивъ нашъ.
[2]) Курсивъ нашъ.

между тѣмъ несоблюденіемъ нанимателемъ условій договора, которое влечетъ за собою *досрочное* расторженіе *существующаго* договора, и такимъ, которое влечетъ право нанимателя требовать *возобновленія уже истекшаго договора найма.* Такое право нанимателя обусловливается имъ соблюденіемъ не только существенныхъ, но и всѣхъ вообще условій договора [1]).

§ 3. Наниматель не обязанъ доказывать соблюденіе всѣхъ условій договора. Доказывать несоблюденіе условій договора лежитъ на обязанности наймодавца. Срв. 16 § 1.

§ 4. Право требовать продленія договоровъ принадлежитъ и нанимателямъ, заключившимъ договоръ послѣ введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія. Никакого изъятія для нихъ въ ст. 11 не установлено.

§ 5. Согласно ст. 11, наниматель можетъ требовать продленія дѣйствія наемнаго договора на срокъ не болѣе одного года. Статья 11 изложена такъ, что представляется неяснымъ, вправѣ ли наниматель, по истеченіи года, послѣдовательно, до окончанія дѣйствія сего узаконенія, возобновлять требованіе о продленіи договора, или же такое заявленіе можетъ быть сдѣлано лишь однажды. Въ проектѣ (стр. 11) по этому поводу находимъ слѣдующее указаніе: „...не подлежитъ сомнѣнію, что за нанимателемъ не можетъ быть признано права требовать продленія договора на прежнихъ условіяхъ на слишкомъ продолжительный срокъ, превосходящій вѣроятную продолжительность наблюдающагося нынѣ квартирнаго кризиса. Казалось бы, что максимальная продолжительность такого обязательнаго для наймодавца срока можетъ быть опредѣлена на одинъ годъ, *съ тѣмъ, конечно, что по истеченіи послѣдняго наниматель будетъ имѣть право требовать новаго продленія договора*“ [2]).

12. Означенное въ статьѣ 11 требованіе должно быть сообщено нанимателемъ наймодавцу въ отношеніи цѣлыхъ квартиръ не позже одного мѣсяца до истеченія срока найма, а въ отношеніи отдѣльныхъ комнатъ не позже какъ за одну недѣлю до того же срока.

Примѣчаніе. По желанію нанимателя означенное требованіе можетъ быть заявлено черезъ чиновъ мѣстной полиціи.

§ 1. Установленіе срока для заявленія требованія о продленіи договора проектъ мотивируетъ тѣмъ (стр. 12), что „благодаря этому создается нѣкоторая опредѣленность въ положеніи наймодавца, который и будетъ заблаговременно знать—вправѣ ли онъ свободно распоряжаться даннымъ помѣщеніемъ или же долженъ считать его занятымъ прежнимъ жильцомъ и на будущее время“.

§ 2. Ст. 12 не устанавливаетъ обязательной письменной формы для такихъ заявленій. Поэтому послѣднія могутъ быть сдѣланы и

---

[1]) Обратное мнѣніе, со ссылкой на сенатскую практику по вопросу о досрочномъ расторженіи арендnаго договора, высказываетъ А. Долматовскій, „Вѣстникъ Права“, № 39—1916 г.

[2]) Курсивъ нашъ.

на словахъ. Разумѣется, для нанимателей, въ случаѣ судебнаго спора, гораздо легче доказать время сообщенія и содержаніе заявленія, если таковое сдѣлано на письмѣ. Въ интересахъ нанимателей узаконеніе (примѣч. къ ст. 12) разрѣшаетъ имъ дѣлать заявленіе черезъ мѣстную полицію.

Такимъ образомъ, нанимателю предоставляется полная свобода избирать тотъ или иной способъ для заявленія требованія о продолженіи дѣйствія заговора.

§ 3. Устанавливая срокъ для заявленія нанимателя, законодатель не опредѣляетъ ни срока для отвѣта наймодавца, ни вообще его обязанности дать какой-либо отвѣтъ. Въ частности, узаконеніе не указываетъ, въ теченіе какого времени наймодавецъ обязанъ увѣдомить нанимателя о томъ, какія измѣненія по ст. 1-6 находитъ онъ нужнымъ внести въ договоръ, какія измѣненія по содержанію ст. 7 и 8 узаконенія онъ предлагаетъ и, наконецъ, не имѣетъ ли онъ возраженій противъ возобновленія договора на указанный въ заявленіи срокъ. Однако, замедленіе въ отвѣтѣ со стороны нанимателя влечетъ для него невыгодныя послѣдствія. См. ст. 13 § 8.

§ 4. Въ срокъ, указанный ст. 12, требованіе должно быть не только передано нанимателемъ полиціи, нотаріусу и т. п., но и *сообщено* наймодавцу. Это явствуетъ какъ изъ текста ст. 12, такъ и изъ приведенныхъ выше мотивовъ [1]). Такое требованіе можетъ быть сообщено, какъ это предусматривается проектомъ (стр. 12), не только наймодавцу, но и его замѣстителю (управляющему домомъ, старшему дворнику и т. п.).

§ 5. Ст. 12 не предусматриваетъ случая, когда до истеченія дѣйствія договора въ моментъ вступленія въ силу узаконенія остался меньшій промежутокъ времени, чѣмъ установленный въ ст. 12 срокъ. Напримѣръ, срокъ договора на квартиру истекаетъ чрезъ 10 дней послѣ введенія узаконенія въ дѣйствіе. Въ такомъ случаѣ, очевидно, наниматель не могъ заявить требованія о продленіи дѣйствія договора въ установленный ст. 12 срокъ. Если исходить изъ буквальнаго текста ст. 17, то и правило этой статьи оказалось бы непримѣнимымъ къ такому случаю, такъ какъ ст. 17 говоритъ о договорахъ, сроки которыхъ *истекли* ко дню введенія въ дѣйствіе узаконенія. Врядъ ли, однако, можно предположить, что въ намѣренія законодателя входило лишить такихъ нанимателей правъ на продленіе договора. Казалось бы, что къ такой категоріи нанимателей срокъ для заявленія требованій долженъ исчисляться по правилу ст. 17.

13. Въ случаѣ заявленія нанимателемъ означеннаго въ статьѣ 11 требованія дѣйствіе договора найма считается продленнымъ на прежнихъ условіяхъ съ тѣми измѣненіями, которыя будутъ установлены наймодавцемъ, согласно статьямъ 1—6 сего узаконенія. Измѣненія договора, указанныя въ статьяхъ 7 и 8, а также производство въ помѣщеніи внутренняго ремонта, допускаются не иначе, какъ съ согласія нанимателя.

---

[1]) Обратнаго мнѣнія Инструкція.

§ 1. Текстъ ст. 13 не оставляетъ сомнѣнія въ томъ, что сдѣланное нанимателемъ заявленіе, въ порядкѣ ст. 12 о продленіи, силы договора, имѣетъ своимъ послѣдствіемъ продленіе договора. Признанія договора продленнымъ путемъ предъявленія нанимателемъ объ этомъ иска не требуется. Это видно изъ проекта (стр. 12), который отмѣчаетъ, что„ со времени полученія наймодавцемъ или его замѣстителемъ (управляющимъ домомъ, старшимъ дворникомъ и т. п.). означеннаго заявленія, *договоръ долженъ считаться возобновленнымъ безъ необходимости совершенія какихъ-либо дѣйствій*".

§ 2. Лишь въ случаѣ, когда ко дню введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія состоялось рѣшеніе суда, (см. ст. 17 § 1), вошедшее въ законную силу о выселеніи нанимателя, за истеченіемъ срока найма, нанимателю необходимо, заявивъ требованіе о продленіи дѣйствія договора въ порядкѣ, установленномъ ст. 11, предъявить искъ о признаніи договора продленнымъ, такъ какъ безъ наличности новаго судебнаго рѣшенія, прежнее судебное рѣшеніе будетъ подлежать исполненію. Судебный приставъ не можетъ, конечно, входить въ разсмотрѣніе вопроса о томъ, въ какой мѣрѣ вступившее въ законную силу судебное рѣшеніе о выселеніи, изложенное въ исполнительномъ листѣ, можетъ считаться аннулированнымъ дѣйствіемъ узаконенія. Парализовать приведеніе въ исполненіе судебнаго рѣшенія о выселеніи можетъ лишь новое судебное рѣшеніе. Разумѣется, бездѣйствіе нанимателя, ограничившагося лишь подачей заявленія въ установленный ст. 11 срокъ, можетъ привести къ тому, что судебный приставъ выселитъ его на основаніи судебнаго рѣшенія, а потому наниматель долженъ предъявить искъ о продленіи найма и просить о пріостановленіи грозящаго ему выселенія, въ видѣ мѣры обезпеченія иска. [1]).

Если же рѣшеніе суда по иску о выселеніи еще не состоялось до введенія узаконенія въ дѣйствіе, то наниматель можетъ ограничиться лишь представленіемъ суду доказательства исполненія имъ правила ст. 11. Тѣ же доказательства наниматель долженъ представить суду второй инстанціи, если рѣшеніе первой инстанціи уже состоялось, но не вошло еще въ законную силу.

Далѣе, наниматель не лишенъ права предъявить искъ о признаніи договора продленнымъ, если онъ почему-либо желаетъ закрѣпить свое право судебнымъ порядкомъ.

§ 3. Согласно ст. 13, договоръ „считается продленнымъ на прежнихъ условіяхъ съ тѣми измѣненіями, которыя будутъ установлены наймодавцемъ, согласно ст. 1—6 сего узаконенія." Казалось бы поэтому, что до поступленія отвѣта со стороны наймодавца, остается въ силѣ прежній договоръ—*безъ всякихъ измѣненій*, т. е. наемная плата остается прежняя безъ надбавки за вздорожаніе топлива и услугъ [2]).

§ 4. Для измѣненій, установленныхъ наймодавцемъ на основаніи ст. 1—6 узаконенія, не требуется согласія нанимателя. Поэтому наймодавецъ вправѣ лишить нанимателя только отопленія (ст. 6), навязывать же отопленіе и услуги, вопреки волѣ нанимателя, наймодавецъ

---

[1]) Такую мѣру обезпеченія иска считаетъ допустимой какъ Юридическая Комиссія, такъ и Инструкція. Весьма вѣроятно, что такой взглядъ будетъ усвоенъ практикой, хотя вопросъ о правѣ судовъ обезпечивать иски путемъ пріостановленія выселенія, въ виду 602 и др. ст. Устава Гражд. Суд., не можетъ не вызвать серьезныхъ сомнѣній.

[2]) Такого же мнѣнія, повидимому, и Инструкція. По вопросу о пониженіи наемной платы по требованію нанимателя до размѣра, опредѣленнаго ст. 1 узаконенія см. ст. 13 § 8.

можетъ лишь въ отношеніи новаго нанимателя, въ отношеніи же прежняго требуется согласіе послѣдняго.

Проектъ мотивируетъ это правило (стр. 11) такимъ образомъ: „Переводъ нанимателя на хозяйское отопленіе, измѣненіе условій договора относительно услугъ, а также производство внутренней отдѣлки квартиры могутъ послѣдовать не иначе, какъ съ согласія нанимателя. Отступленіе это оправдывается, казалось бы, тѣмъ соображеніемъ, что переводъ нанимателя на хозяйское отопленіе, а также какія-либо измѣненія въ способѣ оплаты личныхъ услугъ, едва ли вообще могутъ оказаться необходимыми для наймодавца, для нанимателя же такія измѣненія могутъ иногда оказаться очень нежелательными. Производство же внутренней отдѣлки помѣщенія, какъ преслѣдующее исключительный интересъ самого нанимателя, по самому существу своему должно зависѣть отъ его личнаго на то согласія".

§ 5. Согласно ст. 13, производство въ помѣщеніи внутренняго ремонта допускается не иначе, какъ съ согласія нанимателя. Но ст. 13 совершенно не предусматриваетъ порядка переложенія расходовъ по такому ремонту на нанимателя. Несмотря на отсутствіе указанія на то въ узаконеніи (ст. 3 говоритъ о *новомъ* нанимателѣ), надо думать, что и къ этому случаю примѣнимъ порядокъ, установленный въ ст. 9. Это вытекаетъ и изъ мотивовъ къ ст. 13 (проектъ, стр. 11).

§ 6. Узаконеніе не устанавливаетъ срока, съ котораго вступаетъ въ силу измѣненіе наймодавцемъ условій найма въ силу 6 ст., т. е. лишеніе топлива нанимателя, пользовавшагося хозяйскимъ топливомъ. Казалось бы, соотвѣтственно цѣли узаконенія слѣдуетъ признать, что наймодавецъ обязанъ предоставить нанимателю нѣкоторый срокъ для пріобрѣтенія собственнаго топлива.

§ 7. Ст. 13, въ отличіе отъ п. в. ст. 2 и ст. 9, употребляетъ терминъ „ внутренній ремонтъ" вмѣсто „внутренняя отдѣлка". Повидимому, никакого значенія разницѣ этихъ двухъ терминовъ узаконеніе не придаетъ. Такое предположеніе подтверждается проектомъ, гдѣ на стр. 11 мотивируется введеніе правила ст. 13, и употребленъ терминъ „внутренняя отдѣлка".

§ 8. Ст. 13 предусматриваетъ установленіе измѣненій въ условія договора лишь наймодавцемъ и не указываетъ на такое право нанимателя. Между тѣмъ, въ силу 1 ст., наемная плата въ нѣкоторыхъ случаяхъ подлежитъ пониженію по сравненію съ указаннымъ въ послѣднемъ договорѣ. (См. ст. 1 § 9). Неупоминаніе о такомъ правѣ нанимателя, вѣроятно, объясняется редакціоннымъ недосмотромъ. Въ проектѣ Министра Юстиціи обязанность пониженія наемной платы по сравненію съ показанной въ послѣднемъ договорѣ вообще не предусматривалась (ср. ст. 1 § 4), почему естественно было отсутствіе въ ст. 14 проекта—вполнѣ совпадающей со ст. 13 узаконенія—указанія на право нанимателя устанавливать измѣненія условій договора. Измѣненіе же редакціи ст. 1 въ смыслѣ признанія въ нѣкоторыхъ случаяхъ обязательности пониженія не повлекло за собой соотвѣтстующаго измѣненія ст. 13, почему, по точному тексту этой статьи, („на прежнихъ условіяхъ") прежній наниматель, требующій продленія дѣйствія договора, можетъ оказаться вынужденнымъ платить наемную плату болѣе высокую, чѣмъ та, по которой помѣщеніе могло бы быть сдано новому нанимателю. Юридическая Комиссія полагаетъ, что это постановленіе ст. 13 „находится въ противорѣчіи со ст. 1, которая устанав-

ливаетъ одинаковыя нормы для сдачи помѣщенія „какъ прежнему, такъ и новому нанимателю“ и поэтому и въ связи съ духомъ и цѣлью закона, изданнаго въ огражденіе интересовъ нанимателей, слѣдуетъ объяснить приведенное выше соображеніе въ ст. 13-й редакціоннымъ недосмотромъ и признать, что *при продленіи найма плата исчисляется по нормамъ ст. 1—6*, безъ всякаго отношенія къ тому ея размѣру, который былъ опредѣленъ въ послѣднемъ договорѣ“.

Правильность такого толкованія вызываетъ нѣкоторыя сомнѣнія. Если и весьма вѣроятно, что неупоминаніе о правѣ нанимателя требовать пониженія платы является результатомъ редакціоннаго недосмотра, все же буквальный смыслъ ст. 13 не оставляетъ сомнѣній въ томъ, что измѣненія въ прежнія условія договора можетъ устанавливать лишь наймодавецъ, а не наниматель, а потому, казалось, бы неправильно толковать ст. 13 въ смыслѣ предоставленія такого права и нанимателю. И это тѣмъ болѣе, что неупоминаніе въ ст. 13 о соотвѣтственномъ правѣ нанимателя можетъ быть объяснено тѣмъ, что наниматель пользующійся правомъ, указаннымъ въ ст. 13, продолжаетъ занимать помѣщеніе вопреки волѣ наймодавца, почему нѣтъ ничего неестественнаго въ томъ, что законодатель поставилъ наймодавца по отношенію къ такому нанимателю, въ положеніе болѣе выгодное, чѣмъ по отношенію къ новому нанимателю, выборы котораго всецѣло зависитъ отъ усмотрѣнія наймодавца. При такомъ толкованіи прежній наниматель оказался бы въ томъ же положеніи, какъ въ случаѣ, если бы срокъ его договора не истекъ — и при этихъ условіяхъ онъ не вправѣ былъ бы требовать пониженія наемной платы. (См. ст. 21).

14. Въ случаѣ заявленія нанимателемъ означеннаго въ статьѣ 11 требованія, наймодавецъ, съ своей стороны, въ правѣ потребовать, чтобы договоръ былъ продленъ на иной, нежели указанный нанимателемъ, срокъ, не превышающій, однако, 1 года, причемъ обязанъ точно указать причины такого своего требованія. Въ случаѣ несогласія нанимателя, срокъ продленія договора опредѣляется подлежащимъ судебнымъ мѣстомъ (ст. 20).

§ 1. Проектъ (стр. 12) мотивируетъ изданіе ст. 14 тѣмъ, что „за наймодавцемъ должно быть признано право возражать противъ предлагаемаго нанимателемъ срока, требуя его сокращенія или удлиненія, но съ точнымъ указаніемъ причинъ такого требованія. Необходимость представленія наймодавцу такого права оправдывается, казалось бы, тѣмъ соображеніемъ, что въ противномъ случаѣ наниматель получилъ бы возможность путемъ назначенія слишкомъ краткихъ сроковъ, путемъ отнесенія срока окончанія договора не наиболѣе выгодное для сдачи квартиры время и путемъ другихъ тому подобныхъ недобросовѣстныхъ дѣйствій ставить наймодавца въ крайне невыгодное положеніе“.

15. Лица, нанимающія койки и углы, соблюдающія всѣ условія найма и исправно вносящія наемную плату въ размѣрѣ, указанномъ въ настоящемъ узаконеніи (ст. 1 и слѣд.), не могутъ быть выселяемы наймодавцемъ впредь до добровольнаго отказа ихъ отъ найма даннаго помѣщенія.

§ 1. Лицъ, нанимающихъ койки и углы, узаконеніе выдѣляетъ въ виду крайней несложности ихъ наемныхъ отношеній, и предоставляетъ имъ сохранить занимаемыя ими помѣщенія безъ всякихъ заявленій безсрочно, при условіи лишь исправнаго платежа наемныхъ денегъ по нормамъ, установленнымъ настоящимъ узаконеніемъ, и соблюденія „всѣхъ условій найма". Основаніемъ для установленія особой ст. 15 послужили слѣдующія соображенія, приведенныя въ проектѣ (ст. 13): „Изложенныя подробныя постановленія о продленіи наемныхъ договоровъ на цѣлыя квартиры и отдѣльныя комнаты едва ли вполнѣ примѣнимы къ сдачѣ коекъ и угловъ, производящейся на очень краткіе сроки, постоянно смѣняющимся лицамъ, на часто мѣняющихъ условіяхъ. Поэтому для этихъ случаевъ было бы желательно установить болѣе простое правило, указавъ лишь, что наниматели подобнаго рода помѣщеній, исполняющіе всѣ условія найма и исправно вносящіе наемную плату, не могутъ быть выселяемы наймодавцемъ впредь до добровольнаго отказа ихъ отъ найма даннаго помѣщенія."

Такимъ образомъ, въ отношеніи нанимателей коекъ и угловъ не примѣняются 11, 12, 13 и 14 ст. Постановленія же ст. 16 примѣняется и къ нимъ. См. ст. 16 § 4.

§ 2. Плата за койки и углы должна быть вносима не прежняя, а „въ размѣрѣ, указанномъ въ настоящемъ узаконеніи", т. е. подлежитъ въ однихъ случаяхъ повышенію на основаніи 2 ст., а въ другихъ пониженію, если она превышаетъ плату на 1 января 1915 г. См. ст. 1 § 7.

16. Наймодавецъ имѣетъ право требовать невозобновленіе договора найма и выселенія нанимателя, если докажетъ, или 1) что наниматель не соблюдалъ всѣхъ условій найма, или 2) что данное помѣщеніе нужно для его личнаго пользованія или пользованія его семьи, или же 3) что наниматель своимъ поведеніемъ нарушаетъ условія, необходимыя для возможности совмѣстнаго проживанія въ одномъ домѣ, одной квартирѣ или иномъ жиломъ помѣщеніи.

§ 1. Первый пунктъ ст. 16, въ сущности, является повтореніемъ выраженнаго въ ст. 11 правила, что правомъ на продленіе договора пользуется лишь наниматель, соблюдавшій всѣ условія найма. Выше (ст. 11 § 2) при разсмотрѣніи ст. 11, мы привели толкованіе выраженія „всѣхъ условій найма", повторяющагося въ одной и той редакціи въ ст. 11, 15, и 1 п. 16 ст. Доказать несоблюденіе нанимателемъ всѣхъ условій найма лежитъ на обязанности наймодавца. Лишь внесеніе платы должно быть доказано нанимателемъ, такъ какъ наймодавецъ, очевидно, лишенъ возможности доказать невнесеніе платы.

§ 2. Далѣе, ст. 16 предусматриваетъ случай,—когда помѣщеніе нужно для личнаго пользованія наймодавца или для пользованія его семьи. Правило 2 п. 16 ст. установлено по тому соображенію (проектъ, стр. 13) что „представлялось бы справедливымъ установить, что наниматель не можетъ настаивать на оставленіе за нимъ того помѣщенія, въ которомъ нуждается самъ наймодавецъ, ибо, очевидно, что при конкурренціи совершенно тождественныхъ ихъ интересовъ, интересъ послѣдняго, какъ собственника, долженъ пользоваться безусловнымъ преимуществомъ".

Необходимо отмѣтить, что въ проектѣ п. 2 былъ изложенъ значительно шире, а именно, „для *собственнаго* пользованія". Такимъ образомъ, проектъ предоставлялъ право наймодавцу требовать невозобновленія договора, если помѣщеніе оказывалось необходимымъ не только для личнаго его пользованія или семьи, но и для другихъ надобностей, насколько онѣ обнимаются понятіемъ „собственнаго пользованія".

Изъ текста ст. 16 видно, что наймодавецъ обязанъ доказать, что онъ или его семья дѣйствительно нуждается въ этомъ помѣщеніи[1]).

Узаконеніе не предусматриваетъ возможныхъ случаевъ, когда наймодавцы пожелаютъ воспользоваться п. 2 ст. 16 съ тѣмъ, чтобы выселить прежняго нанимателя и сдать помѣщеніе новому нанимателю. Жертвами такихъ злоупотребленій могутъ оказаться, въ особенности, наниматели комнатъ. При нынѣшней общей дороговизнѣ нерѣдко наниматели квартиръ крайне стѣсняютъ себя въ помѣщеніи для жилья и сдаютъ отъ себя комнаты. Испытывая сами нужду въ лишней комнатѣ, такіе наймодавцы имѣютъ достаточное основаніе заявлять, что сданное ими отъ себя помѣщеніе необходимо себѣ или семьѣ. Какъ бы строго ни относился судъ къ домогательствамъ истцовъ при повѣркѣ представляемыхъ ими доказательствъ, тѣмъ не менѣе судъ будетъ весьма часто поставленъ въ необходимость удовлетворять такіе иски. И если затѣмъ наймодавецъ сдастъ такое помѣщеніе другому лицу, онъ за это не подвергается никакой отвѣтственности, тѣмъ болѣе, что онъ всегда можетъ объяснить, что собственная надобность его въ помѣщеніи миновала. Нѣкоторой гарантіей для нанимателя является отсутствіе у наймодавца права сдать то же помѣщеніе новому нанимателю по болѣе высокой цѣнѣ.

§ 3. Ст. 16 предусматриваетъ случай, когда наниматель своимъ поведеніемъ нарушаетъ условія, необходимыя для возможности совмѣстнаго проживанія въ одномъ домѣ, одной квартирѣ или иномъ помѣщеніи, хотя бы и безъ нарушенія прямо указанныхъ въ договорѣ условій.

На практикѣ возможенъ рядъ исковъ по п. 3 ст. 16 и суду придется разрѣшить вопросъ о наличности условій для примѣненія ст. 16. Никакихъ спеціальныхъ указаній по содержанію п. 3 ст. 16 въ проектѣ не находимъ. Проектъ ограничивается лишь обоснованіемъ необходимости п. 3 (стр. 13): „Такое постановленіе въ особенности необходимо для меблированныхъ комнатъ, угловъ, коекъ и т. п., сдающихся въ большинствѣ случаевъ безъ письменныхъ договоровъ и притомъ лицамъ не всегда считающимся съ правилами общежитія".

§ 4. Изъ содержанія приведенной выдержки изъ проекта видно, что ст. 16 полностью примѣнима также,—и даже въ особенности,—къ лицамъ, снимающимъ койки и углы. Выдѣленіе этихъ лицъ въ особо льготное положеніе, по сравненію съ другими нанимателями, не гарантируетъ ихъ отъ выселенія по поводамъ, указаннымъ въ ст. 16.

---

[1]) Инструкція правильно указываетъ на то, что „по ст. 16 п. 2 наймодавцу предоставляется право требовать невозобновленія договора и выселенія нанимателя въ видахъ обезпеченія жилымъ квартирнымъ помѣщеніемъ лично наймодавца или его семьи, а посему юридическія лица такого права имѣть не могутъ и на нихъ дѣйствіе 2 п. 16 ст. не распространяется". Такое толкованіе находитъ себѣ подтвержденіе въ замѣнѣ редакціи проекта „для собственнаго пользованія" редакціей узаконенія „для личнаго пользованія".

17. Дѣйствіе постановленій статей 11—16 распространяется также на тѣхъ нанимателей, сроки договоровъ которыхъ истекли до дня введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія, насколько такіе наниматели продолжали жительствовать въ прежнихъ помѣщеніяхъ. Въ сихъ случаяхъ указанное въ статьѣ 11 требованіе должно быть заявлено въ отношеніи цѣлыхъ квартиръ въ теченіе одного мѣсяца, а въ отношеніи отдѣльныхъ комнатъ—въ теченіе одной недѣли со дня введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія.

§ 1. Узаконеніе устанавливаетъ двоякій срокъ для заявленій нанимателя о продленіи договора. Для договоровъ, срокъ коихъ истекаетъ *послѣ введенія настоящаго узаконенія*, установленъ мѣсячный срокъ до истеченія срока найма въ отношеніи цѣлыхъ квартиръ, и недѣльный въ отношеніи отдѣльныхъ комнатъ (ст. 12). Исчисленіе же приведенныхъ сроковъ *со дня введенія въ дѣйствіе настоящаго узаконенія* производится лишь для договоровъ, сроки коихъ до этого дня *уже истекли*,[1]) и наниматели продолжаютъ фактически жительствовать въ своихъ помѣщеніяхъ. Узаконеніе не придаетъ значенія тому, по какому основанію наниматель продолжаетъ жительствовать въ своемъ помѣщеніи,—съ согласія ли наймодавца, въ силу ли издававшихся по сему предмету обязательныхъ постановленій, или же потому, что судебный приставъ не успѣлъ выселить нанимателя, согласно состоявшемуся ранѣе рѣшенію суда по иску наймодавца. Во всѣхъ этихъ случаяхъ фактическое проживаніе нанимателя, при условіи взноса имъ наемной платы и соблюденія правилъ, соотвѣтствующихъ „всѣмъ условіямъ найма", даетъ нанимателю право на продленіе договора въ указанные сроки *со дня введенія* въ дѣйствіе настоящаго узаконенія.

Такой выводъ вытекаетъ изъ сопоставленія ст. 18 проекта со ст. 17 узаконенія. Въ проектѣ соотвѣтствующее правило редактировано такъ: „Дѣйствіе постановленій.... распространяется также и на тѣхъ нанимателей.... насколько такіе наниматели продолжали жительствовать въ прежнихъ помѣщеніяхъ *въ силу воспослѣдовавшихъ по сему предмету обязательныхъ постановленій*" [2]). Такимъ образомъ, проектъ имѣлъ въ виду лишь тѣхъ нанимателей, которые воспользовались обязательными постановленіями, и исключалъ изъ дѣйствія ст. 17 всѣхъ другихъ нанимателей, которые по какимъ-либо другимъ основаніямъ продолжали занимать помѣщенія послѣ истеченія срока найма. Совѣтъ Министровъ, повидимому, нашелъ справедливымъ распространить дѣйствіе ст. 17 на всѣхъ нанимателей, сроки договоровъ которыхъ истекли до дня введенія въ дѣйствіе узаконенія, безотносительно къ тому, по какому основанію они занимаютъ помѣщенія. Текстомъ ст. 17, въ связи съ измѣненіями ея редакціи, и можетъ быть до нѣкоторой степени обосновано право суда по предъявленному нанимателемъ иску о признаніи потерявшимъ силу ранѣе послѣдовавшаго и вступившаго въ законную силу рѣшенія о выселеніи нанимателя.

---

[1]) О примѣненіи ст. 17 къ случаямъ, когда до истеченія договора къ моменту введенія въ дѣйствіе остается менѣе 1 мѣсяца для квартиръ и 1 недѣли для комнатъ см. ст. 12 § 5.

[2]) Курсивъ нашъ.

§ 2. Ст. 17 относится и къ договорамъ на неопредѣленный срокъ, т. е., когда плата вносится ежемѣсячно, и наймодавецъ принимаетъ ее и не возражаетъ. Такіе договоры, по существу, являются срочными [1]) и ограничиваются лишь тѣмъ срокомъ, за *который внесена* плата впередъ или за прожитое время, смотря по тому, каковъ былъ установленъ ранѣе порядокъ уплаты. Правильнѣе къ такимъ договорамъ примѣнять ст. 11, а не 17, но въ виду того, что нѣтъ возможности при заключенномъ на мѣсяцъ договору мѣсячный договоръ не представляетъ возможности въ отношеніи квартиры заявлять *за мѣсяцъ* до истеченія срока договора, ибо начало этого мѣсячнаго срока совпало бы съ началомъ дѣйствія договора,—то нельзя не заключить, что къ такимъ договорамъ примѣняется ст. 17. Только въ отношеніи нанимателей комнатъ по „мѣсячнымъ“ договорамъ возможно примѣненіе ст. 11, такъ какъ въ распоряженіи нанимателей имѣется полная возможность заявлять за недѣлю до истеченія срока найма о желаніи продолжить дѣйствіе договора.

Впрочемъ, въ настоящее время, за истеченіемъ мѣсяца со дня введенія узаконенія въ дѣйствіе, различіе въ примѣненіи къ указанному случаю ст. 11 или 17 потеряло практическое значеніе.

18. Дѣйствіе настоящаго узаконенія не распространяется: 1) на помѣщенія, наемная плата за которыя (безъ отопленія) превышаетъ въ городахъ и селеніяхъ, отнесенныхъ по росписанію, приложенному къ примѣчанію къ статьѣ 836 Устава о Прямыхъ Налогахъ (Св. Зак., т. V, изд. 1915 г.), къ I классу—2.400 рублей, ко II классу—1.800 рублей., къ третьему—1.000 рублей, а въ прочихъ мѣстностяхъ—600 рублей; 2) на конторы, магазины, склады, а также нежилыя помѣщенія, за исключеніемъ сараевъ, погребовъ, конюшенъ и другихъ службъ, сдававшихся въ наймы вмѣстѣ съ квартирами; 3) на всякаго рода помѣщенія, вовсе не сдававшіяся въ наймы послѣ 19 Іюля 1914 года.

§ 1. Законодательные мотивы, изложенные въ проектѣ министра юстиціи (стр. 4), указываютъ на то, что главной цѣлью узаконенія „является поддержка того малоимущаго населенія, которое въ особенности сильно страдаетъ отъ дороговизны квартиръ. Попеченіе же о людяхъ состоятельныхъ, занимающихъ въ городскихъ поселеніяхъ сравнительно дорогія квартиры, едва ли можетъ считаться въ данномъ случаѣ задачей правительственной власти... Вслѣдствіе сего едва ли можетъ быть признано цѣлесообразнымъ ограничивать свободу договора въ отношеніи такихъ квартиръ, которыя по своей стоимости доступны лишь болѣе или менѣе состоятельнымъ людямъ, едва ли нуждающимся въ столь исключительной поддержкѣ со стороны государственной власти“.

§ 2. Установленіе различныхъ ставокъ для отдѣльныхъ мѣстностей въ проектѣ мотивируется тѣмъ, (стр. 4 и 5) что „...должно быть произведено нѣкоторое различіе между крупными центрами и менѣе значительными городскими поселеніями какъ въ виду различной стоимости въ нихъ одинаковыхъ квартиръ, такъ и въ виду того обстоятель-

[1]) См. выше, ст. 9 § 4.

ства, что наплывъ бѣженцевъ,—являющійся главной причиной повышенія цѣнъ на квартиры,—наблюдается преимущественно въ наиболѣе крупныхъ городахъ. Вслѣдствіе сего и примѣнительно къ росписанію городовъ и поселеній по классамъ для взиманія государственнаго налога (уст. прям. нал. ст. 745, прилож.) представлялось бы возможнымъ установить, что проектируемое узаконеніе распространяется на помѣщенія, наемная плата за которыя не превосходитъ въ городахъ и поселеніяхъ, отнесенныхъ по означенному росписанію къ первому классу—2400 р. (считая безъ отопленія), ко второму классу—1800 р., къ третьему 1000 р., а въ прочихъ мѣстахъ—600 р.".

Понятная осторожность составителей узаконенія имѣетъ, однако, свои отрицательныя стороны, такъ какъ при нынѣшней дороговизнѣ квартиръ опредѣленныя въ п. 1 ст. 18 предѣльныя цѣны являются весьма низкими на практикѣ. Фактически значительная часть наемныхъ помѣщеній въ имперіи останется внѣ дѣйствія узаконенія. Въ числѣ городовъ, отнесенныхъ къ 3 классу въ отношеніи платежа квартирнаго налога, имѣются большіе города, гдѣ зачастую квартирная плата превышаетъ 1000 рублей въ годъ. [1]).

§ 3. Предѣльныя цѣны, указанныя въ ст. 18, опредѣлены за помѣщенія безъ отопленія. Поэтому, если въ наемную плату за помѣщеніе включена и плата за отопленіе, то наемная плата за помѣщеніе опредѣляется,—если о томъ нѣтъ особаго указанія въ договорѣ,—въ размѣрѣ наемной платы по договору за вычетомъ 15%, примѣнительно къ порядку исчисленія квартирнаго налога [2]).

§ 4. Плата за освѣщеніе и меблировку, включенная въ наемную плату за помѣщеніе, не принимается въ расчетъ при отнесеніи помѣщеній въ тотъ или иной классъ, примѣнительно 836 ст. Уст. о прям. нал., ибо узаконеніе не предусматриваетъ повышенія платы въ зависимости отъ увеличенія расходовъ на освѣщеніе и меблировку.

§ 5. Помѣщеніе подходитъ подъ дѣйствіе узаконенія, если указанная въ ст. 18 наемная плата уплачивалась въ моментъ введенія въ дѣйствіе узаконенія. Для примѣненія 1 п. 18 ст. размѣръ наемной платы на 1 января 1915 года лишенъ всякаго значенія, [3]) но, само собою разумѣется, наймодавецъ не вправѣ, повысивъ размѣръ наемной платы до предѣловъ, превышающихъ указанную въ п. 1 ст. 18 исключать такимъ образомъ помѣщенія изъ подчиненія правиламъ узаконенія, какъ, напримѣръ, повысивъ наемную плату за помѣщеніе сдававшееся къ моменту введенія узаконенія въ дѣйствіе за 2300 рублей, до 2500 р.

Рѣшающей является наемная плата въ моментъ введенія въ дѣйствіе узаконенія, а не та, до которой наймодавецъ, хотя бы съ согласія нанимателя, пожелалъ бы ее повысить.

Равнымъ образомъ, поэтому остаются подчиненными дѣйствію узаконенія помѣщенія, наемная плата по которымъ въ моментъ введенія въ дѣйствіе узаконенія была ниже размѣровъ, указанныхъ въ п. 1

---

[1]) Необходимо отмѣтить вкравшуюся въ проектъ и въ узаконеніе ошибку въ обозначеніи года изданія Уст. о прям. нал. т. V, а именно, нужно читать: „изд. 1914 года, а не 1915 года", такъ какъ изданія 1915 г. не существуетъ.

[2]) Ст. 843 уст. о прям. налог. т. V, изд. 1914 г., гласитъ: „Если въ составъ наемной платы входитъ плата за отопленіе, то для опредѣленія оклада квартирнаго налога изъ наемной платы вычитается пятнадцать процентовъ".

[3]) Обратное мнѣніе было высказано въ докладѣ С. І. Добрина.

ст. 18, но, будучи измѣнена, на основаніи ст. 1 узаконенія, окажется превышающей этотъ размѣръ. Напримѣръ, помѣщеніе сдавалось за 2300 рублей въ годъ по договору, заключенному до 19 іюля 1914 года, срокъ коего истекаетъ послѣ введенія въ дѣйствіе узаконенія. По истеченіи дѣйствія договора заключается новый договоръ съ повышеніемъ на 10%, т. е. до 2530 р. въ годъ. Тѣмъ не менѣе, помѣщеніе въ городахъ 1 класса [1]) остается подчиненнымъ дѣйствію узаконенія, т. е. дальнѣйшее повышеніе наемной платы послѣ истеченія новаго договора не можетъ имѣть мѣста, наниматель вправѣ требовать продленія договора и т. п.

§ 6. Дѣйствіе новаго узаконенія распространяется на жилыя помѣщенія, и не распространяется на конторы, магазины, склады, а также на нежилыя помѣщенія. О примѣненіи п. 2 ст. 18 см. ст. 1 § 3.

§ 7. Согласно 3 п. 18 ст.—изложенному въ одной и той же редакціи какъ въ проектѣ, такъ и въ узаконеніи дѣйствіе узаконенія не распространяется „на всякаго рода помѣщенія, вовсе не сдававшіяся въ наймы послѣ 19 іюля 1914 года". Къ этой категоріи помѣщеній надлежитъ отнести такія, которыя вовсе не сдавались въ наймы послѣ 19 іюля 1914 года до дня вступленія въ силу настоящаго узаконенія. [2]) Между тѣмъ, какъ видно изъ законодательныхъ мотивовъ къ п. 3 ст. 18 имѣлось въ виду изъять изъ дѣйствія узаконенія помѣщенія, не сдававшіяся *до* 19-го іюля 1914 года, а не *послѣ* этого числа. Это явствуетъ изъ нижеслѣдующихъ соображеній проекта (стр. 5):

„Наконецъ, по самому существу своему проектируемое узаконеніе не подлежитъ распространенію на такія помѣщенія, которыя вовсе не сдавались въ наймы *до наступленія военнаго времени*, [3]) ибо размѣръ наемной платы за нихъ естественнымъ путемъ установленъ не былъ, искусственная же ихъ таксировка... представляется нежелательною".

Такимъ образомъ вопреки явному своему намѣренію изъять изъ дѣйствія узаконенія помѣщенія, не сдававшіяся до 19 іюля 1914 года, авторъ проекта редактировалъ п. 3 не въ соотѣтствіи со своимъ намѣреніемъ, а изъялъ изъ дѣйствія узаконенія лишь помѣщенія, не сдававшіяся *послѣ* 19 іюля 1914 года, Въ виду этого дѣйствія п. 3 ст. 18 распространяется на помѣщенія, вновь устроенныя или приспособленныя для жилья послѣ введенія узаконенія въ дѣйствіе или занимавшіяся до этого времени самими наймодавцами. Наемная плата за такія помѣщенія не подлежитъ нормировкѣ по правиламъ настоящаго узаконенія [4]).

19. Дѣйствіе настоящаго постановленія распространяется также на сдачу въ наемъ означенныхъ въ статьѣ 1 помѣщеній ихъ нанимателями (подъ-наемъ), причемъ въ семъ случаѣ указанный въ статьѣ 11 срокъ продленія подъ-наемнаго до-

---

[1]) См. приложеніе № 1.
[2]) Такого толкованія придерживается также Юридическая Комиссія и Инструкція
[3]) Курсивъ нашъ.
[4]) О нормировкѣ платы за помѣщенія, которыя начали сдаваться до введенія узаконенія въ дѣйствіе, но послѣ 1 января 1915 г. см. ст. 1 § 6.

говора не долженъ превышать срока дѣйствія наемнаго договора.

§ 1. Весьма часто возможны случаи, когда наниматели вынуждены изъ-за недостатка квартиръ и крайней ихъ дороговизны снимать квартиры по весьма высокимъ цѣнамъ, превышающимъ приведенныя предѣльныя цѣны, причемъ наниматели заранѣе учитываютъ необходимость прибѣгать къ сдачѣ отъ себя части помѣщенія, а иногда даже большей части его. Въ результатѣ можетъ оказаться, что и наниматели сравнительно дорогихъ помѣщеній принадлежатъ къ весьма малосостоятельному классу, а между тѣмъ положеніе этой группы нанимателей является не одинаковымъ по сравненію съ положеніемъ ихъ же поднанимателей, т. е. лицъ, которымъ наниматели отъ себя сдаютъ часть своего помѣщенія. Дѣло въ томъ, что такіе наниматели лишены всякой защиты противъ притязаній наймодавцевъ, сами же они, какъ наймодавцы по отношенію къ своимъ поднанимателямъ, вполнѣ подпадаютъ подъ всѣ ограничительныя требованія узаконенія, въ томъ числѣ и подъ уголовную за нарушеніе его отвѣтственность.

§ 2. Съ другой стороны, весьма выгоднымъ является положеніе нанимателей такихъ помѣщеній, наемная плата за которыя не превышаетъ установленныхъ предѣльныхъ нормъ. Какъ справедливо указываетъ г. Яблочковъ [1]) не рѣдки случаи, „когда домохозяинъ, обязанный контрактомъ предъ старымъ квартирантомъ, сдавшій въ виду этого квартиру за безцѣнокъ новому квартиранту, долженъ терпѣть этого послѣдняго и безсиленъ даже запретить ему сдавать за сказочно высокія цѣны комнаты и углы въ субъ-наемъ, ибо это запрещеніе не было предусмотрѣно въ контрактѣ. Выходитъ такъ, что квартирантъ, который рисуется законодателю въ роли угнетаемаго, самъ выступаетъ угнетателемъ“.

20. Всѣ споры, могущіе возникать между нанимателями и наймодавцами по примѣненію настоящаго узаконенія, подлежатъ вѣдѣнію мировыхъ судей и уѣздныхъ членовъ окружнаго суда, по принадлежности, независимо отъ размѣровъ наемной платы. Въ мѣстностяхъ, въ коихъ учреждены должности городскихъ судей или земскихъ начальниковъ, означенные выше споры подчиняются вѣдѣнію сихъ послѣднихъ въ предѣлахъ общей подсудности имъ гражданскихъ дѣлъ.

§ 1. Ст. 20 устанавливаетъ спеціальную подсудность споровъ, вытекающихъ изъ узаконенія. Проектъ (ст. 16) находитъ, что „въ цѣляхъ ускоренія производства дѣлъ этого рода представлялось бы возможнымъ и желательнымъ вовсе изъять ихъ изъ вѣдѣнія окружныхъ судовъ, подчинивъ ихъ вѣдѣнію единоличныхъ судей безъ ограниченія какой-либо суммой иска. При этомъ въ тѣхъ мѣстностяхъ, въ которыхъ дѣйствуютъ мировыя судебныя установленія, означенныя дѣла могли бы быть подчинены имъ всецѣло, а въ тѣхъ, гдѣ учреждены земскіе начальники и городскіе судьи—послѣднимъ въ предѣлахъ ихъ общей подсудности, а остальнымъ уѣзднымъ членамъ окружныхъ судовъ безъ ограниченія суммою“.

---

[1]) Право, № 43-1916 г., стр. 2328.

§ 2. Порядокъ разсмотрѣнія споровъ, возникающихъ по содержанію узаконенія, не установленъ. Несомнѣнно, что споры эти подлежатъ разсмотрѣнію въ исковомъ порядкѣ. По мнѣнію Юридической Комиссіи, цѣна иска, предъявленнаго нанимателемъ о признаніи права на продленіе найма квартиры, будетъ опредѣляться, согласно п. 6 ст. 273 уст. гр. суд., суммой годовой платы за квартиру, на какой бы срокъ истецъ ни домогался продленія найма, и по этой же суммѣ должны быть потребованы судебныя пошлины съ истца. Съ другой стороны, по мнѣнію Юридической Комиссіи, „искъ наймодавца о выселеніи жильца (со ссылкою на ст. 16 закона) оцѣнкѣ не подлежитъ (рѣш. гр. кас. деп. 1907 г. № 79). [1]).

Далѣе, Юридическая Комиссія предусматриваетъ возможные иски нанимателя къ наймодавцу *о пониженіи наемнай платы до законнаго размѣра* и находитъ, что, по аналогіи съ п. 6 ст. 273 уст. гр. суд., слѣдовало бы цѣну иска опредѣлять разницею въ годовой платѣ, назначенной по договору и опредѣляемой наймодавцемъ.

21. Настоящимъ узаконеніемъ не колеблется сила наемныхъ договоровъ, заключенныхъ до введенія его въ дѣйствіе, съ примѣненіемъ, однако, къ нимъ постановленій статей 11—16.

§ 1. Примѣненіе къ наемнымъ договорамъ, заключеннымъ до введенія узаконенія въ дѣйствіе, постановленій статей 11—16 возможно лишь по истеченіи сроковъ означенныхъ договоровъ. Такимъ образомъ, нормировкѣ подлежатъ всѣ договоры, по истеченіи указанныхъ въ нихъ сроковъ, и при заключеніи новаго договора хотя бы съ тѣмъ же нанимателемъ наемная плата не можетъ превышать установленныхъ въ узаконеніи ставокъ. См. ст. 1 § 4.

22. Кто при сдачѣ въ наймы прежнему или новому нанимателю жилыхъ квартирныхъ помѣщеній, комнатъ, коекъ и угловъ съ принадлежностями (службами, отопленіемъ, освѣщеніемъ, меблировкою и услугами) или безъ оныхъ, а также при переуступкѣ имъ означенныхъ помѣщеній, завѣдомо противозаконно увеличитъ плату за таковыя, повышеніемъ наемныхъ платежей или же другимъ какимъ-либо способомъ, тотъ за сіе подвергается:

заключенію въ тюрьмѣ на время отъ четырехъ до восьми мѣсяцевъ;

или аресту на время отъ трехъ недѣль до трехъ мѣсяцевъ;

или же денежному взысканію не свыше трехъ тысячъ рублей.

Тому же наказанію подвергается и тотъ, кто въ указанныхъ выше случаяхъ потребуетъ особое вознагражденіе за самую сдачу или переуступку означенныхъ помѣщеній.

[1]) Инструкція также отмѣчаетъ, что всѣ споры по примѣненію узаконенія подлежатъ разсмотрѣнію въ исковомъ порядкѣ, а не въ частномъ. По правильному указанію Инструкціи, наниматели могутъ оспаривать тѣ части договора, которыя противорѣчатъ постановленіямъ узаконенія, путемъ предъявленія иска о признаніи договора недѣйствительнымъ въ соотвѣтствующей части, или же путемъ возраженій противъ иска наймодавца.

§ 1. Проектъ мотивируетъ введеніе карательной статьи слѣдующими соображеніями (стр. 16 и 17): „...необходимо заранѣе принять мѣры къ устраненію въ будущемъ возможности какъ прямого его нарушенія, такъ и его обхода со стороны отдѣльныхъ недобросовѣстныхъ лицъ. Съ этою цѣлью представляется полезнымъ установить въ немъ извѣстныя карательныя послѣдствія за несоблюденіе, по крайней мѣрѣ, важнѣйшихъ изъ содержащихся въ немъ постановленій.

Такимъ постановленіемъ, нуждающимся въ особой уголовной санкціи, слѣдуетъ, казалось бы, признать устанавливаемое имъ воспрещеніе повышать наемную плату за жилыя помѣщенія, за исключеніемъ особо указанныхъ въ немъ случаевъ. При этомъ, въ видахъ предупрежденія возможности увеличенія наемной платы какимъ-либо косвеннымъ путемъ (напр., дороговизною ремонта, сокращеніемъ объема помѣщенія и т. п.), необходимо оговорить, что указанное въ проектируемомъ постановленіи взысканіе налагается за увеличеніе означенной платы какъ повышеніемъ наемныхъ платежей, такъ и другимъ какимъ-либо способомъ. Затѣмъ, во избѣжаніе сомнѣній, не излишне особо оговорить, что тому же взысканію подвергается лицо, потребовавшее особаго вознагражденія за самую сдачу или переуступку жилого помѣщенія въ видѣ какого-либо единовременнаго вознагражденія, отступного и т. п. Само собою при этомъ разумѣется, что разсматриваемое карательное постановленіе должно имѣть примѣненіе не только къ собственникамъ сдаваемыхъ въ наймы помѣщеній, но и къ нанимателямъ, допускающимъ нарушеніе настоящаго узаконенія при заключеніи ими договоровъ подъ-найма или при фактической переуступкѣ другимъ лицамъ занимаемыхъ ими помѣщеній".

§ 2. Ст. 22 предусматриваетъ два самостоятельныхъ деликта: 1) завѣдомо противозаконное увеличеніе наемной платы при сдачѣ въ наймы и 2) требованіе вознагражденія за сдачу или переуступку помѣщенія.

§ 3. Первый изъ указанныхъ деликтовъ долженъ считаться оконченнымъ, когда между сторонами будетъ заключена соотвѣтствующая сдѣлка. Такого же мнѣнія Юридическая Комиссія, которая находитъ, что „составъ преступленія будетъ налицо тогда, когда сдающій помѣщеніе *успѣетъ добиться заключенія договора* съ повышеніемъ платы свыше законной нормы или же получитъ вознагражденіе за переуступку наемныхъ правъ, или, наконецъ, заключитъ договоръ о полученіи такого вознагражденія въ будущемъ. Иначе говоря, здѣсь наказуется противозаконное заключеніе сдѣлки (подобно сдѣлкамъ ростовщическимъ). Одно лишь заявленіе требованія незаконнаго излишка, при отсутствіи согласія противной стороны, никакого юридическаго значенія не имѣетъ".

А. С. Тагеръ [1]) полагаетъ, что „лишь дѣйствительное, хотя бы и однократное полученіе противозаконнаго увеличеннаго платежа даетъ составъ окóнченнаго преступленія, предусмотрѣннаго ст. 22 новаго квартирнаго закона" и что „съ точки зрѣнія уголовнаго права и систематики имущественныхъ преступленій [2]) для наказуемости въ данномъ случаѣ—какъ за оконченное дѣяніе—недостаточно появленія

---

[1]) А. С. Тагеръ. Уголовныя новеллы военнаго времени, Вѣстникъ права, № 44—1916 г., стр. 1054—1056.

[2]) Не убѣдительна ссылка А. С. Тагера на то, что преступленіе, предусмотрѣнное 22 ст., должно быть отнесено къ числу имущественныхъ преступленій, а „по общему

у одной стороны обязательственныхъ правъ; необходимъ переходъ имущественныхъ цѣнностей отъ страдающей стороны къ посягающей. Такого перехода цѣнностей въ моментъ заключенія противозаконнаго договора еще нѣтъ, а потому нѣтъ и состава оконченнаго деликта".

Такое толкованіе противорѣчитъ тексту ст. 22, совершенно не предусматривающей момента фактическаго полученія преувеличенной платы.

§ 4. 22 ст. устанавливаетъ наказуемость *завѣдомо противозаконнаго увеличенія* платы. Помимо объективной противозаконности увеличенія, т. е. нарушенія при увеличеніи платы постановленій 1—10 ст. ст. узаконенія, требуется умыселъ со стороны наймодавца. Внѣ сомнѣнія поэтому, что незнаніе наймодавцемъ тѣхъ обстоятельствъ, благодаря наличности которыхъ увеличеніе становится противозаконнымъ устраняетъ возможность примѣненія 22 ст. Нѣтъ состава предусмотрѣннаго ею преступнаго дѣянія тогда, напримѣръ, когда наймодавецъ, не зная размѣра платы, вносившейся къ 1 января 1915 года, увеличилъ плату за помѣщеніе, вопреки 1 статьѣ узаконенія; когда онъ ошибся въ ариѳметическомъ расчетѣ при переложеніи расходовъ на топливо и т. п.

Больше сомнѣній вызываетъ вопросъ о томъ, устраняется ли примѣнимость 22 ст. и въ тѣхъ случаяхъ, когда наймодавецъ не зналъ о существованіи узаконенія или ошибся въ толкованіи его. Наказуемо ли увеличеніе платы, если наймодавецъ добросовѣстно считалъ, что онъ вправѣ перелагать на нанимателя увеличеніе расходовъ на топливо, исходя не изъ разницы рыночныхъ цѣнъ, а изъ фактической стоимости топлива (см. ст. 4. § 1) или при распредѣленіи расходовъ на услуги не принялъ во вниманіе стоимости занимаемаго имъ самимъ помѣщенія (См. ст. 3 § 2), ошибочно полагая, что узаконеніе къ этому его не обязываетъ? Казалось бы, что и въ этомъ случаѣ устраняется возможность примѣненія 22 ст. Противозаконность увеличенія является однимъ изъ признаковъ состава преступленія и поэтому нѣтъ на лицо умысла, для наличности котораго требуется сознаніе *всего* состава преступнаго дѣянія, если имъ не обнимается и этотъ признакъ состава деликта, предусмотрѣннаго ст. 22. [1])

§ 5. Увеличеніе платы наказуемо и въ томъ случаѣ, когда оно достигается не повышеніемъ наемныхъ платежей, а *„другимъ какимъ-либо способомъ"*. Въ виду этого ст. 22 распространяется и на тѣ случаи,

---

правилу составъ имущественнаго преступленія можетъ считаться исчерпаннымъ, а самое преступленіе оконченнымъ, лишь когда имущество, имущественная цѣнность,—перешла изъ сферы потерпѣвшаго въ сферу посягающаго".

Это положеніе невѣрно и въ отношеніи дѣйствующаго законодательства. Срв. напр., ст. 1605 Улож. о нак., предусматривающую истребленіе граничныхъ межъ и другихъ знаковъ и разъясненія ея смысла въ рѣшеніяхъ угол. касс. деп. 1885 г. № 17, подлогъ (ст. 1690—1698 Улож. о нак.) и др. Но независимо отъ этого, законодатель во всякомъ случаѣ не лишенъ возможности опредѣлить, какъ это имѣло мѣсто при установленіи текста ст. 22, составъ имущественнаго деликта такимъ образомъ, чтобы онъ являлся оконченнымъ и до перехода имущественной цѣнности изъ сферы потерпѣвшаго въ сферу посягающаго. Не даетъ также основаній къ разрѣшенію вопроса въ иномъ смыслѣ приводимое А. С. Тагеромъ рѣшеніе угол. касс. деп. 1869 г. № 569: Рѣшеніе это признаетъ оконченнымъ составъ разбоя, предусмотрѣннаго 1627 Уст. Улож. о наказ., лишь въ случаѣ похищенія имущества въ виду того, что 1626 ст. улож. о наказ. указываетъ на разбой, какъ на одинъ изъ видовъ похищенія. Очевидно, эти соображенія не могутъ быть примѣнимы при толкованіи 22 ст. узаконенія.

[1]) Срв. Liszt Lehrbuch 20 Auflage 1914, стр. 186. Обратнаго мнѣнія А. С. Тагеръ, „Вѣстникъ Права", стр. 1055.

когда фактически преувеличенная плата скрыта какимъ-либо способомъ, и въ наемномъ договорѣ показана плата не преувеличенная. Случаи эти могутъ быть весьма разнообразны: напримѣръ, предоставленіе мебели при сдачѣ помѣщенія, сдававшагося ранѣе безъ мебели, за явно преувеличенную плату, фактически прикрывающую увеличеніе наемной платы; одновременная сдача подлежащаго нормировкѣ помѣщенія съ помѣщеніемъ, нормировкѣ не подлежащимъ, и назначеніе за послѣднее явно несоотвѣтствующей платы и т. п.

§ 6. Второй деликтъ, предусмотрѣнный, 2 ч. ст. 22, заключается въ требованіи особаго вознагражденія за самую сдачу или переуступку помѣщенія. Въ отличіе отъ перваго деликта для состава оконченнаго дѣянія этого деликта достаточно одного требованія вознагражденія. Это явствуетъ изъ текста 2 п. 22 ст. Повидимому, законодатель счелъ нужнымъ особо выдѣлить этотъ деликтъ по тѣмъ же соображеніямъ, по какимъ, напримѣръ, онъ установилъ для состава ростовщичества признакъ сокрытія роста.

Недостаточно, однако, одного изъявленія желанія получить вознагражденіе за сдачу или переуступку помѣщенія. Требованіе наймодавца лишь тогда является наказуемымъ, если оно могло привести нанимателя къ убѣжденію, что безъ исполненія этого требованія помѣщеніе не будетъ ему сдано или переуступлено. [1])

Для наличности деликта, предусмотрѣннаго 2 ч. 22 ст., безразлично была ли потребована денежная плата за сдачу или переуступку помѣщенія или потребовано было вознагражденіе въ какомъ-либо другомъ видѣ. Наказуемымъ должно считаться, напримѣръ, и требованіе при переуступкѣ явно преувеличенной платы за мебель, пріобрѣтеніе коей нанимателемъ наймодавецъ ставитъ непремѣннымъ условіемъ переуступки и т. п.

§ 7. Ст. 22 не устанавливаетъ наказуемости покушенія на совершеніе предусмотрѣнныхъ ею деликтовъ. Въ виду этого покушеніе на совершеніе этихъ деликтовъ не наказуемо [2]).

§ 8. Проектъ мотивируетъ размѣръ устанавливаемыхъ статьей 22 взысканій слѣдующимъ образомъ... „Что же касается размѣра наказаній за изъясненныя выше преступныя дѣянія, то казалось бы, что примѣнительно къ статьѣ, принятой въ Уложеніи о наказаніяхъ, и къ размѣру взысканій, установленныхъ въ дѣйствующихъ нынѣ по сему предмету обязательныхъ постановленіяхъ, представлялось бы справед-

---

[1]) Ср. рѣшеніе Общаго Собранія 1-го и Касс. Деп. 89 г. № 4 о характерѣ требованія при предусмотрѣнномъ въ 377 ст. Ул. о нак. вымогательствѣ. А. С. Тагеръ, исходя изъ высказаннаго въ этомъ рѣшеніи взгляда на необходимость для состава оконченнаго преступленія вымогательства перехода вымогаемаго имущества въ обладаніе вымогателя, полагаетъ, что деликтъ, предусмотрѣнный 2 ч. 22 ст. можетъ считатся оконченнымъ лишь съ полученіемъ платы за сдачу или переуступку. Соображенія, высказанныя Сенатомъ относительно вымогательства, врядъ ли, однако, могутъ имѣть примѣненіе къ 2 ч. 22 ст., такъ какъ Сенатъ при толкованіи 377 ст. въ приведенномъ рѣшеніи исходитъ изъ историческаго происхожденія 377 ст. и мѣста, занимаемаго ею въ Уложеніи о наказаніяхъ.

Юридическая Комиссія полагаетъ, что для состава оконченнаго преступнаго дѣянія требуется согласія нанимателя на требованіе наймодавца, т. е. заключеніе соотвѣтствующей сдѣлки.

[2]) А. С. Тагеръ (стр. 1056) находитъ, что къ деликтамъ, предусмотрѣннымъ 22 ст. подлежитъ примѣненіе 114 и 115 ст. ст. Улож. о Нак. Казалось бы, 91 ст. Ул. о Нак., согласно коей наказаніе за покушеніе имѣетъ мѣсто лишь въ тѣхъ случаяхъ, „когда оное въ законахъ постановлено", исключаетъ возможность признанія наказуемости покушенія за преступныя дѣянія, не предусмотрѣнныя Уложеніемъ о Наказаніяхъ, лишь къ предусмотрѣннымъ имъ деликтамъ могутъ быть примѣнены ст. ст. 114 и 115 Улож. о Наказ.

ливымъ опредѣлить его въ видѣ заключенія въ тюрьмѣ на время отъ четырехъ до восьми мѣсяцевъ или ареста на время отъ трехъ недѣль до трехъ мѣсяцевъ, или же денежнаго взысканія не свыше трехъ тысячъ рублей".

§ 9. Въ числѣ взысканій, указанныхъ въ 22 ст., предусмотрѣно денежное взысканіе на сумму не свыше 3000 рублей. Такъ какъ преступныя дѣянія, за которыя опредѣлено денежное взысканіе на эту сумму не подлежатъ вѣдомству Мировыхъ Судей, дѣла по 22 ст. подсудны общимъ судебнымъ установленіямъ.

§ 10. По общему правилу, уголовныя дѣла возбуждаются въ порядкѣ публичномъ, кромѣ случаевъ, прямо въ законѣ указанныхъ. Въ узаконеніи не установлено особаго въ этомъ отношеніи изъятія для дѣлъ, возникающихъ по 22 ст., а потому они подлежатъ производству въ порядкѣ публичнаго обвиненія.

Такимъ образомъ, уголовное преслѣдованіе противъ наймодавца можетъ быть возбуждено не только по жалобѣ потерпѣвшаго, но и по иниціативѣ суда, въ разсмотрѣніи коего находится гражданское дѣло, а также другими органами власти, прокуратурой или полиціей.

Дѣла по обвиненію по 22 ст. не могутъ быть оканчиваемы примиреніемъ.

§ 11. Обязанъ ли гражданскій судъ, усмотрѣвшій въ дѣйствіяхъ наймодавца признаки преступленія по 22 ст., пріостановить дѣло, въ порядкѣ 8 ст. уст. гражд. суд., впредь до разрѣшенія его уголовнымъ судомъ? Согласно ст. 8 уст. гражд. суд., пріостановленіе гражданскаго дѣла лишь въ томъ случаѣ имѣетъ мѣсто, „если разрѣшеніе онаго зависитъ отъ разсмотрѣнія уголовнаго обстоятельства". Для наличности уголовно наказуемаго дѣянія по 22 ст. необходима *завѣдомая противозаконность* увеличенія платы; между тѣмъ это обстоятельство не имѣетъ никакого значенія для разрѣшенія гражданскаго дѣла, возникшаго на основаніи узаконенія.

Поэтому въ гражданскихъ дѣлахъ о противозаконномъ увеличеніи наемной платы разрѣшеніе гражданскаго дѣла *не зависитъ* отъ разсмотрѣнія уголовнаго обстоятельства, и гражданскій судъ, въ случаѣ обнаруженія имъ признаковъ преступнаго дѣянія, предусмотрѣннаго 22 ст., не въ правѣ пріостанавливать разсмотрѣніе гражданскаго дѣла, а обязанъ лишь сообщить объ этомъ прокурору.

Съ другой стороны, въ виду существующей практики Уголовнаго Кассаціоннаго Департамента Правительствующаго Сената о примѣненіи 27 ст. Уст. угол. суд., возбужденіе уголовнаго преслѣдованія по 22 ст. врядъ ли можетъ имѣть мѣсто до установленія гражданскимъ судомъ противозаконности увеличенія платы за помѣщеніе [1]).

---

[1]) Въ рѣшеніи уголов. касс. деп. 1868 г. № 770 Правит. Сенатъ высказываетъ слѣдующія соображенія: „...Если преступное дѣяніе по договору или обязательству относится къ такому правонарушенію, о которомъ можно судить съ основательностью только по разсмотрѣніи какихъ-либо вопросовъ гражданскаго права, напримѣръ, о соблюденіи формальностей договора, объ его законной силѣ, о правахъ и обязанностяхъ договаривающихся сторонъ, то въ этихъ случаяхъ уголовное преслѣдованіе не можетъ быть возбуждено до разрѣшенія надлежащимъ, т. е. гражданскимъ судомъ сихъ вопросовъ. Отступленія отъ этого порядка нельзя видѣть въ томъ правилѣ, что гражданскій искъ объ удовлетвореніи за вредъ и убытокъ, причиненный преступленіемъ, можетъ быть предъявленъ въ уголовномъ судѣ при самомъ производствѣ уголовнаго дѣла (уст. гражд. суд. ст. 5 и уст. уг. суд. ст. 6). Между исками этого рода и между исками по договорамъ и обязательствамъ, нарушеннымъ преступнымъ дѣйствіемъ, есть та существенная

23. Совѣту Министровъ предоставляется вводить въ дѣйствіе настоящее узаконеніе, а также прекращать его примѣненіе въ отдѣльныхъ городскихъ поселеніяхъ и прочихъ мѣстностяхъ Имперіи, по мѣрѣ дѣйствительной въ томъ надобности.

§ 1. Проектъ (стр. 17) мотивируетъ слѣдующими соображеніями предоставленіе Совѣту Министровъ права введенія въ дѣйствіе сего узаконенія, а также прекращеніе его до истеченія трехлѣтняго срока, опредѣленнаго ст. 24 узаконенія:... „Останавливаясь въ заключеніе на вопросѣ о территоріальныхъ предѣлахъ дѣйствія проектируемаго узаконенія, необходимо прежде всего отмѣтить, что введеніе его въ дѣйствіе нынѣ же повсемѣстно въ Имперіи едва ли вызывается настоятельною необходимостью. Выясненіе же тѣхъ мѣстностей, въ которыхъ квартирный кризисъ достигъ той остроты, которая обусловливаетъ необходимость рѣшительной борьбы съ нимъ, представляется дѣломъ довольно сложнымъ, требующимъ производства цѣлаго ряда подготовительныхъ работъ. Вслѣдствіе сего и имѣя въ виду, что по мѣрѣ освобожденія занятыхъ непріятелемъ мѣстностей цѣны на жилыя помѣщенія могутъ подвергнуться весьма рѣзкимъ колебаніямъ, представлялось бы болѣе осторожнымъ не предрѣшать въ проектируемомъ узаконеніи поставленнаго выше вопроса, предоставивъ Совѣту Министровъ вводить его въ дѣйствіе, а также прекращать послѣднее въ отдѣльныхъ городскихъ поселеніяхъ и другихъ мѣстностяхъ Имперіи по мѣрѣ дѣйствительной въ томъ надобности“.

§ 2. По общему правилу, узаконеніе считается вошедшимъ въ силу лишь съ момента полученія на мѣстѣ № Собранія узаконеній и распоряженій правительства, въ которомъ соотвѣтствующее постановленіе Совѣта Министровъ, изданное въ порядкѣ 23 ст. новаго узаконенія, будетъ помѣщено. Таковое состоялось въ отношеніи ряда мѣстностей и помѣщено въ № 253 Собр. узак. и расп. правит. отъ 21 сентября 1916 года [1]).

§ 3. Нѣсколько позже полномочія, предоставленныя Совѣту Министровъ примѣчаніемъ къ статьѣ 1 и статьею 23, предоставлены, въ отношеніи Кавказскаго края, Намѣстнику Его Императорскаго Вели-

---

разница, что основаніемъ первыхъ служитъ преступное дѣяніе, причинившее вредъ и убытокъ, и вслѣдствіе того рѣшеніемъ по уголовному дѣлу вопросовъ: совершилось ли событіе преступленія, было ли оно дѣяніемъ подсудимаго и какого свойства это дѣяніе,— предрѣшается и гражданскій искъ о правѣ вознагражденія (ст. 30 уст. уг. суд.), тогда какъ основаніемъ исковъ второго рода служатъ договоры или обязательства, нарушенные преступнымъ дѣйствіемъ, и прежде сужденія о томъ, преступно или непреступно это дѣяніе, необходимо удостовѣриться какъ въ порядкѣ совершенія и содержанія договоровъ или обязательствъ, такъ и въ томъ, дѣйствительно ли они нарушены, т. е. необходимо прежде всего разсмотрѣть вопросы гражданскаго права, подлежащіе обсужденію гражданскаго суда. Равнымъ образомъ, если по уголовному дѣлу обвиняемый представляетъ доказательство, что приписываемое ему дѣйствіе не имѣетъ преступнаго характера, какъ совершенное имъ по принадлежащему ему гражданскому праву, то уголовное преслѣдованіе должно быть прекращено впредь до разсмотрѣнія, въ порядкѣ гражданскаго суда, спора о гражданскомъ правѣ, ибо отъ опредѣленія этого права зависитъ опредѣленіе свойства дѣянія, приписываемаго обвиняемому, т. е. имѣетъ ли оно характеръ преступленія или проступка, подлежащаго уголовному преслѣдованію (Уст. уг. суд. отъ 27 и 542 п. 3)“.—Такой же взглядъ проводится и въ позднѣйшихъ рѣшеніяхъ.

[1]) См. приложеніе составителя № 2.

чества на Кавказѣ (Собр. узак. и распор. правит. № 296 отъ 27 окт. 1916 г.) [1]).

24. Дѣйствіе сего узаконенія прекращается по истеченіи трехъ лѣтъ со дня его обнародованія.

§ 1. Указанный въ ст. 24 срокъ долженъ считаться со времени обнародованія узаконенія 27 августа 1916 года, а именно, съ 31 августа 1916 года, когда узаконеніе было помѣщено въ № 232 „Собр. узак. и распор. правит."

§ 2. Дѣйствіе узаконенія можетъ прекратиться до наступленія указаннаго въ 24 ст. момента: а) въ силу соотвѣтствующаго постановленія Совѣта Министровъ, въ порядкѣ ст. 23 узаконенія, и б) въ силу 87 ст. Осн. Зак.—въ случаѣ невнесенія соотвѣтствующаго узаконенію законопроекта въ Государственную Думу въ двухъ мѣсячный со дня возобновленія ея занятій срокъ или въ случаѣ отклоненія этого законопроекта одной изъ законодательныхъ палатъ.

---

[1]) См. приложеніе составителя № 3.

Къ п. 1 ст. 18. *Приложеніе составителя № 1.*

Расписаніе городовъ и поселеній по классамъ для взиманія государственнаго квартирнаго налога (Приложеніе къ примѣчанію ст. 836 Устава о Прямыхъ Налогахъ, Св. зак., т. V, гл. I, изд. 1914 г.) [1].

I классъ:

1) Москва. 2) Петроградъ.

II классъ:

1) Баку съ предмѣстьями: Баиловымъ Мысомъ и Бѣлымъ Городкомъ. 2) Балахано-Сабунчинскіе, Романинскіе и Забранскіе нефтяные промыслы (Бакинскихъ губерній и уѣзда). 3) Батумъ. 4) Варшава. 5) Вильно. 6) Иркутскъ. 7) Кіевъ. 8) Кишиневъ (Бессараб. губ.). 9) Кронштадтъ (Петроградской губ.). 10) Одесса (Херсонской губ.). 11) Ростовъ-на-Дону (Донской обл.). 12) Севастополь (Таврической губ.). 13) Тифлисъ. 14) Харьковъ. 15) Царское Село (Петроградской губ.). 16) Ялта (Таврической губ.). 17) Ѳеодосія (Таврической губ.).

III классъ:

1) Архангедьскъ. 2) Астрахань. 3) Бердичевъ (Кіевской губ.). 4) Брестъ-Литовскъ (Пензенской губ.). 5) Владикавказъ (Терской обл.). 6) Владиміръ, губернскій. 7) Воронежъ. 8) Гатчина (безуѣздный городъ Царскосельскаго уѣзда, Петроградской губ.). 9) Гродно. 10) Екатеринбургъ (Пермской губ.). 11) Екатеринодаръ (Кубанской обл.). 12) Екатеринославль. 13) Елисаветградъ (Херсонской губ.). 14) Елизаветполь. 15) Житоміръ (Волынской губ.). 16) Иваново-Вознесенскъ (безуѣздный городъ Шуйскаго уѣзда, Владимірской губ.). 17) Казань. 18) Калуга. 19) Каменецкъ-Подольскъ, губернскій. 20) Карсъ. 21) Кострома. 22) Красноярскъ. 23) Кременчугъ (Полтавской губ.). 24) Курскъ. 25) Кутаисъ. 26) Либава (Курляндской губ.). 27) Лодзь (Петроковской губ.). 28) Люблинъ. 29) Минскъ. 30) Митава (Курляндской губ.). 31) Могилевъ, губернскій. 32) Нижній-Новгородъ. 33) Николаевъ (Херсонской губ.). 34) Новороссійскъ (Черноморской губ.). 35) Новочеркасскъ (Донской обл.) 36) Нѣжинъ (Черниговской губ.). 37) Омскъ (Акмолинской обл.) съ казачьимъ форштадтомъ при немъ. 38) Ораніенбаумъ (безуѣздный городъ, Петроградскаго уѣзда, Петроградской губ.). 39) Орелъ. 40) Охта, Большая и Малая (пригородъ Петрограда). 41) Павловскъ (безуѣздный городъ Царскосельскаго уѣзда, Петроградской губ.). 42) Пермь. 48) Петергофъ (Петроградской губ.). 44) Полтава, 45) Поти (портовой городъ Кутаисской губ.). 46) Псковъ. 47) Ревель (Эстлянской губ.). 48) Рига (Лифляндской губ.). 49) Рязань. 50) Самара. 51) Саратовъ. 52) Симферополь (Таврической губ.). 53) Сухумъ. 54) Таганрогъ (Донской обл.). 55) Тамбовъ. 56) Тверь, 57) Томскъ. 58) Тула. 59) Уфа. 60) Херсонъ. 61) Черниговъ. 62) Шлиссельбургскій участокъ (пригородъ Петрограда). 63) Шуя (Владимірской губ.). 64) Эривань. 65) Юрьевъ (Лифляндской губ.). 66) Ярославль.

---

[1]) Въ узаконеніи ошибочно указано изданіе 1915 года вмѣсто изд. 1914 года. См. ст. 18 § 2.

Къ ст. 23. *Приложеніе составителя № 2.*

Совѣтъ Министровъ особымъ журналомъ отъ 9 Сентября 1916 г. *положилъ:*

Дѣйствіе Высочайше утвержденнаго, 27 Августа 1916 года, положенія Совѣта Министровъ о воспрещеніи повышать цѣны на жилыя помѣщенія (Собр. Узак., ст. 1863) распространить на перечисленныя въ прилагаемомъ при семъ перечнѣ поселенія Имперіи (Собр. Узак. и расп. правит. отъ 21 Сентября 1916 г. № 253).

ПЕРЕЧЕНЬ

Приложеніе.

поселеній, на который распространяется дѣйствіе Высочайше утвержденнаго, 27 августа 1916 года, положенія Совѣта Министровъ о воспрещеніи повышать цѣны на жилыя помѣщенія (собр. узак., ст. 1863).

Наименованіе губерній, областей и градоначальствъ.	Наименованіе поселеній.
Архангельская.	Гор. Архангельскъ, Кемь, Кола и села Сорока и и Кандалакша, Кемскаго уѣзда.
Астраханская.	Гор. Астрахань.
Бессарабская.	Гор. Хотинъ, Сороки, Аккерманъ, Бѣльцы и Рени.
Виленская.	Гор. Вилейка, Дисна, Друя, Радошковичи и мѣст. Глубокое.
Витебская.	Всѣ города губерніи.
Владимірская.	Всѣ города губерніи.
Вологодская	Гор. Вологда, Грязовецъ, Великій Устюгъ и поселокъ при ст. Котласъ.
Волынская.	Всѣ города губерніи.
Воронежская.	Всѣ города губерніи.
Вятская.	Гор. Вятка, всѣ уѣздные города, заштатный городъ Царевосанчурскъ, Ижевскій и Воткинскій заводы и село Кукарка.
Гродненская.	Всѣ уѣздные города губерніи и гор. Друскеники.
Екатеринославская.	Гор. Екатеринославъ съ пос. Амуромъ, Новомосковскъ, Александровскъ. Верхнеднѣпровскъ, Павлоградъ, Луганскъ, Бахмутъ, Маріуполь, Никополь, а также посел. Юзовка, Каменское и Енакіево.
Енисейская.	Гор. Красноярскъ.
Иркутская.	Гор. Иркутскъ, Нижнеудинскъ, Балаганскъ, Киренскъ и Верхоленскъ.
Казанская.	Гор. Казань съ прилегающими слободами, всѣ уѣздные города и посел. Шихраны.

Наименованіе губерній, обл. и градоначальствъ.	Наименованіе поселеній.
Калужская.	Гор. Калуга, Боровскъ, Жиздра, Козельскъ, Сухиничи, Лихвинъ, Малоярославецъ, Медынь, Мещовскъ. Серпейскъ, Мосальскъ, Перемышль, Воротынскъ и Таруса.
Кіевская.	Всѣ города губерніи.
Костромская.	Гор. Кострома, Кинешма, Галичъ и Буй.
Курляндская.	Гор. Якобштадтъ и мѣст. Грива.
Курская.	Гор. Курскъ и всѣ уѣздные города.
Лифляндская.	Гор. Юрьевъ и Валкъ съ пригородами.
Минская.	Гор. Минскъ, Бобруйскъ, Борисовъ, Игуменъ, Мозырь, Рѣчица, Слуцкъ, Несвижъ и Докшицы.
Могилевская.	Гор. Могилевъ, Гомель, Орша, Рогачевъ, Быховъ, Горки, Климовичи, Мстиславль, Сѣнно, Чаусы, и Чериковъ.
Московская.	Гор. Богородскъ, Серпуховъ, Подольскъ, Коломна, Павловскій и Сергіевскій посады.
Нижегородская.	Всѣ города губерніи.
Новгородская.	Гор. Новгородъ, Старая Русса, Боровичи, Тихвинъ, Череповецъ, Валдай, Малая-Вишера, Бѣлозерскъ и Устюжна.
Олонецкая.	Гор. Петрозаводскъ, Вытегра и Лодейное-Поле.
Оренбургская.	Гор. Оренбургъ съ Оренбургскимъ казачьимъ поселкомъ, Орскъ, Троицкъ, Верхнеуральскъ, Челябинскъ, и Міасскій заводъ.
Орловская.	Всѣ города губерніи и мѣст. Бѣжица.
Пензенская.	Гор. Пенза и Саранскъ.
Пермская.	Всѣ города губерніи.
Петроградская.	Всѣ города губерніи.
Подольская.	Всѣ города губерніи.
Полтавская.	Гор. Полтава, Гадячъ, Зеньковъ, Золотоноша, Кобеляки, Константиноградъ, Кременчугъ, Лохвица, Лубны, Миргородъ, Переяславъ, Переяславъ, Пирятинъ, Прилуки и Ромны.
Псковская.	Всѣ города губерніи.
Рязанская.	Гор. Рязань, Егорьевскъ, Скопинъ, Зарайскъ и Ряжскъ.
Самарская.	Всѣ города губерніи.
Саратовская.	Всѣ города губерніи.
Симбирская.	Гор. Симбирскъ, Сызрань, Алатырь, Сенгилей и Курмышъ.
Смоленская.	Всѣ города губерніи.
Таврическая.	Всѣ города губерніи.
Тамбовская.	Гор. Тамбовъ, Козловъ, Кирсановъ, Борисоглѣбскъ, Моршанскъ и Липецкъ.
Тверская.	Всѣ города губерніи.
Тобольская.	Гор. Тобольскъ и Курганъ.
Томская.	Гор. Томскъ.
Тульская.	Всѣ города губерніи.
Уфимская.	Всѣ города губерніи.

Наименованіе губерній, областей и градоначальствъ.	Наименованіе поселеній.
Харьковская.	Гор. Харьковъ. Сумы, Славянскъ, Купянскъ и Чугуевъ.
Херсонская.	Всѣ города губерніи.
Черниговская.	Всѣ города губерніи.
Эстлянская.	Гор. Ревель съ поселеніемъ Немме, Везенбергъ, и Гапсаль.
Ярославская.	Всѣ города губерніи.
Акмолинская.	Гор. Омскъ, Петропавловскъ, Акмолинскъ и Кокчетавъ.
Амурская.	Гор. Благовѣщенскъ.
Донская область.	Всѣ города области и окружныя станицы.
Забайкальская.	Гор. Чита и Верхнеудинскъ.
Закаспійская.	Гор. Асхабадъ и Мервъ.
Приморская.	Гор. Владивостокъ.
Самаркандская.	Гор. Самаркандъ.
Семипалатинская.	Всѣ города области.
Семирѣченская.	Гор. Пишпекъ.
Тургайская.	Гор. Актюбинскъ и Кустанай.
Уральская.	Гор. Уральскъ, Гурьевъ, Темиръ и Илекъ.
Ферганская.	Гор. Скобелевъ, Кокандъ, Наманганъ, Андижанъ и Ошъ.
Кронштадтъ.	Предѣлы военнаго губернаторства.
	Градоначальства:
Петроградское.	Предѣлы Градоначальства.
Московское.	тоже.
Керчь Еникальское.	тоже.
Одесское.	тоже.
Николаевское.	тоже.
Ростовское на Дону.	тоже.
Севастопольское.	тоже.
Ялтинское.	тоже.

Къ статьѣ 23. *Приложеніе составителя № 3.*

О распространеніи на Кавказскій край закона о воспрещеніи повышать цѣны на жилыя помѣщенія. (Собр. Узак. и расп. правит. № 296—1916 г.).

Высочайше утвержденнымъ 17-го октября 1916 года Положеніемъ Совѣта Министровъ, на основаніи ст. 87 Основныхъ Государственныхъ Законовъ (Св. Зак. т. I, ч. I изд. 1906 г.) постановлено:

Полномочія, предоставленныя Совѣту Министровъ примѣчаніемъ къ ст. 1 и ст. 23 ВЫСОЧАЙШЕ утвержденнаго, 27 августа 1916 года, Положенія Совѣта Министровъ о воспрещеніи повышать цѣны на жилыя помѣщенія (Собр. Узак. ст. 1863), представить въ отношеніи Кавказскаго края, Намѣстнику Его Императорскаго Величества на Кавказѣ.

Предметный указатель.

(Цифры безъ означенія предъ ними слова „ст.“—указываютъ статьи узаконенія; §—приведенныя подъ соотвѣтствующими статьями разъясненія).

Бѣленіе потолковъ составляетъ необходимый ремонтъ помѣщеній 9 § 1.
Возраженія наймодавца противъ указываемаго нанимателемъ срока продленія договора 14 § 1.
Воспрещеніе повышать наемную плату 1 § 1—2.
Внутренняя отдѣлка помѣщенія, *внутренній* ремонтъ 2 § 1; 9 § 1—5; 10 § 1.
Временный характеръ узаконенія 24 § 1—2.
Гаражъ не подходитъ подъ дѣйствіе узаконенія 1 § 3.
Гражданско-правовыя послѣдствія противозаконнаго повышенія наймоадвцами наемной платы 1 § 8.
Домовая прислуга, см. дворники, швейцары. 2 § 2.
Домашняя прислуга 2 § 2.
Договоры на неопредѣленный срокъ 9 § 4; 17 § 2.
Договоры съ наемной цѣной ниже узаконенной 1 § 9.
Жилыя помѣщенія 1 § 3; 18 § 6.
Завѣдомо противозаконное повышеніе наемной платы 22 § 4.
Заявленія о продленіи срока найма 12 § 1—5.
Иски о продленіи срока найма 13 § 1.
Исчисленіе надбавки на топливо 3 § 1—2; 4 § 1—2; за услуги 5 § 1—2.
Конторы, конюшни, не подходятъ подъ дѣйствіе узаконенія 1 § 3; 18 § 6.
Косвенное повышеніе наемной платы 1 § 3; 22 § 5 и 6.
Койки 11 § 2—3; 15 § 1; 16 § 3—4.
Кавказъ, прилож. къ ст. 23.
Магазины не подходятъ подъ дѣйствіе узаконенія 1 § 3;
Меблированныя комнаты 2 § 2.
Меблировка 2 § 3.
Наемная плата за помѣщенія, не сдававшіяся послѣ 19-го іюля 1914 года. 18 § 2.
Необходимый ремонтъ долженъ быть произведенъ за счетъ наймодавца 9 § 1—5.
Новый наниматель; воспрещеніе повышать наемную плату на сдачу помѣщеній новымъ нанимателямъ 1 § 2.
Нормировка наемной платы 1 § 4.
Оклейка обоями помѣщенія, окраска оконъ и дверей относится къ внутреннему ремонту 9 § 1.
Освѣщеніе 2 § 3.
Отказъ наймодавца отъ предоставленія нанимателю услугъ 5 § 3; 8 § 1; отопленія, 6 § 1—3; 8 § 1.
Отопленіе 2 § 1; 3 § 1—3; 4 § 1; 6 § 1—3; обязанность наймодавца предоставить помѣщеніе для храненія дровъ 6 § 2—3; о. центральное 3 § 2; право наймодавца сдавать помѣщеніе безъ отопленія, и наоборотъ 6 § 1; 7 § 1.
Письменные договоры 1 § 4.
Покушеніе на совершеніе преступленія по 22 ст. узаконенія 22. § 7.
Подсудность дѣлъ по спорамъ, возникающимъ по содержанію узаконенія 20 § 2.
Поведеніе нанимателя, какъ одно изъ основаній для невозобновленія договора 16 § 3.
Помѣщеніе для храненія топлива.
Послѣдній наемный договоръ 1 § 4; 4 § 2—3.
Послѣдствія несоблюденія узаконенія 1 § 3; 22 § 2, 3, 6 и 7.
Погреба относятся къ принадлежностямъ жилого помѣщенія 1 § 3.
Порядокъ возмѣщенія нанимателю расходовъ по внутренней отдѣлкѣ 9 § 3 и 5.
Порядокъ введенія узаконенія въ дѣйствіе 23 § 1—3.
Прежніе договоры сохраняютъ свою силу до истеченія указанныхъ въ нихъ сроковъ 21 § 1.
Присутственныя мѣста подходятъ подъ дѣйствіе узаконенія 1 § 3.

Исаченко, В. Л. Гражданскій процессъ. Практич. комментарій на II кн. Уст. Гр. Суд· т. I. Изд. 3-ое. 1916 г. Ц. 6 р. 50 к. Т. т. III—V. Ц. 27 р. 50 к. (т. II и VI—печат.)·

— Русское гражданское судопроизв. Практ. руководство. Т. I. Судопроизв. исковое. Изд. 4-ое. 1915 г. Ц. 2 р. 25 к. Т. II. Судопроизв. охранительное и конкурсное. Изд. 4-ое. 1917 г. (печат.).

— Вопросы права и процесса. Т. I. Матеріальное право. Подъ ред. и съ прим. В. В. Исаченко. 1917. Ц. 5 р. Т. II. Матеріальное право (печ.).

Исаченко, В. В. Законы гражданскіе, съ разъясненіями по рѣшеніямъ сената (по тезисамъ сен. В. Л. Исаченко) и съ подр. предм. указ. 1916. Ц. 5 р., 75 к. въ пер.

Каминка, А. И. Очерки торгов. права. Вып. I. Изд. 2-ое, 1912 г. Ц. 2 р. 50 к. (въ пер.).

— Уставъ о векселяхъ. Изд. 3-е, дополн. 1913 г. Ц. 2 р. 25 к. (въ перепл.).

Канторовичъ, Я. Законы о состояніяхъ, съ разъясн. Изд. 2-ое, доп. 1911 г. Ц. 5 р. 50 к.

Красикъ, А. и Элькинъ, Б. Положеніе о казен. подрядахъ и поставкахъ, съ разъясн., приложен. и предм. указат. 1915 г. Ц. 2 р. 50 к. (въ перепл.) 3 р.

Крыжановскій, Б. Д. Акты и договоры по имуществ. сдѣлкамъ. Настольн. книга для нотаріусовъ, повѣренныхъ и др. 1915 г. 2 р. 50 к.

Лазаревскій, Н. И. Русское государственное право. Т. I. Изд. 4-ое. 1917. (законч. печать).

Ливинъ, Я. и Ранскій, Г. Уст. о воинск. повинности, со всѣми измѣн., дополн., разъясн. и предм. указат. 1913 г., съ дополненіемъ 1915 г. Ц. 2 р. 50 к., въ перепл. 3 р. Дополненіе отдѣльной продажѣ—75 к.

Мельниковъ, А. П. Таблицы высшихъ и низшихъ наказаній, налаг. по закону и при дачѣ снисхожденія и др. 1913 г. Ц. 1 р. 25 к.

Могилевъ, М. С. Гражданское судопроизводство. Настольн. книга, для членовъ окр. судовъ и миров. судей. 1914 г. Ц. 3 р., въ перепл. 3 р. 50 к.

Мочульскій, В. Д. Юридическая природа исковъ о нарушеніи права участія частнаго. 1916 г. Ц. 2 р. 50 к.

Нолькенъ, А. М. бар. Уставъ гражданскаго судопроизводства. Практическое руководство, въ 6 выпускахъ. Подп. цѣна 15 р. (2 р. 50 к. при подп. и по 2 р. 50 к. за каждый изъ первыхъ 5 вып.). (Къ 1 янв. 1917 г. вышли вып. I—III; все изданіе будетъ законч. въ 1917 г.).

— Сводъ гражданскихъ узаконеній губерн. Прибалтійскихъ, съ разъясн. и предм. указателемъ. Изд. 2-е. 1915 г. Ц. 7 р., въ пер. 7 р. 50 к.

— Уставъ о векселяхъ. Практ. руковод. Изд. 6-ое. 1913 г. Ц. 2 р. 50 к. (въ пер.).

— Законъ о страхов. рабочихъ отъ несчастн. случаевъ. Практич. руководство. 1913 г. Ц. 2 р. 75 к. (въ перепл.).

— Законъ объ обезп. раб. на случай болѣзни. Практ. руков. 1914 г. Ц. 2 р. (въ пер.).

— Объединенное зак-ство о векселяхъ въ примѣн. къ Россіи. 1913 г. Ц. 1 р. 50 к.

Пеньковскій, М. И. Кассаціонная практика. Не вошедшія въ официальный сборникъ рѣшенія Гражд. Кассац. Деп. Пр. Сената съ 1897 г. по 1914 г., съ постатейнымъ и предметн. указателями. Ц. 6 р., въ перепл. 6 р. 50 к.

Плеханъ, И. С. Уставъ о герб. сборѣ, съ разъясн. инструкціями, перечнями бумагъ, общимъ и спеціальными: банковымъ и жел.-дорожнымъ—съ алфав. и хронолог. указателями. 1915 г. Ц. 2 р. 50 к., въ пер. 3 р.

— Общій уставъ счетовой, съ разъясн. Изд. 2-ое. 1917 г. Ц. 2 р. 50 к.

Покровскій, І. А. Исторія римскаго права. Изд. 3-е. 1917 г. Ц. 4 р. 50 к.

Прессъ, Г. С. Страхованіе. Изд. 2-ое. 1914 г. Ц. 1 р. 50 к., въ пер. 1 р. 75 к.

Рабиновичъ, И. М. Общій уставъ Россійскихъ жел. дор. по разъясненіямъ Гражд. Кассац. Д-та Прав. Сената и его отдѣленій. 1914 г. Ц. 3 р. 50 к. (въ перепл.).

Равичъ, М. С. Уголовная отвѣтственность за уклон. отъ воинск. повинности. 1917 г. Ц.

Розенъ, Я. С. Товарные знаки. Практ. руков. 1913 г. Ц. 1 р. 25 к., въ перепл. 1 р. 50 к.

Розинъ, Н. Н. Уголовное судопроизводство. Изд. 3-ье. 1916 г. Ц. 4 р. (въ перепл.).

Сергѣичъ, П. (П. П-въ). Искусство рѣчи на судѣ. 1913 г. Ц. 3 р.

— Уголовная защита. Изд. 2-е. 1913 г. Ц. 1 р. 25 к.

Спасовичъ, В. Д. Собраніе сочиненій, въ 10 т. Изд. 2-ое. 1913 г. Ц. 12 р. 50 к.

Туганъ-Барановскій, М. И. Бумажныя деньги и металлъ. 1917 г. Ц. 2 р. 50 к.

— Основы полит. экономіи. Изд. 3-ье. 1915 г. Ц. 3 р.

— Очерки изъ новѣйш. исторіи полит. экон. и соціализма. Изд. 5-е. 1913 г. Ц. 1 р.

Трегубовъ, С. Н. Основы уголовной техники. Научно-техническіе пріемы разслѣдованія преступленій. Практич. руковод. для судебн. дѣятелей. 1915 г. Ц. 3 р.

Шефтель, Я. М. Право морской войны. Положеніе о морск. призахъ, (изд. 1914 г.) съ разъясн., прилож., конвенціями и предм. указателемъ. 1915 г. Ц. 1 р. 25 к.

Штильманъ, Г. Печать и уголовный законъ. 1914 г. Ц. 1 р.

Яблочковъ, Т. М. Практическій комментарій на Уст. Гражд. Судопр. Т. I. Основы гражд. процесса. 1913 г. Ц. 2 р. 85 к.

Складъ высылаетъ—наложеннымъ платежомъ—всѣ книги, имѣющіяся въ продажѣ. Каталоги—безплатно.

Цѣна 1 руб.

Починка рамъ, половъ, водопроводовъ въ помѣщеніи относится за счетъ наймодавца 9 § 1.
Подъ—наемъ 19 § 1—2.
Размѣръ перелагаемыхъ расходовъ на нанимателя за производство внутренней отдѣлки помѣщенія 9 § 1.
Размѣръ разрѣшаемаго узаконеніемъ увеличенія наемной платы 1 § 4.
Распредѣленіе расходовъ по найму дворниковъ и швейцаровъ 3 § 1—2.
Расходы по содержанію помѣщенія въ годномъ для пользованія состояніи лежатъ на наймодавцѣ 9 § 5.
Рыночныя цѣны на топливо, ихъ значеніе при исчисленіи надбавки на топливо.
Словесные договоры 1 § 4.
Соблюденіе всѣхъ условій найма, его значеніе для продолженія дѣйствія договора 11 § 2; 15 § 1, 16 § 1.
Служебныя помѣщенія, службы 1 § 3; 4 и 5.
Согласіе нанимателя на незаконное повышеніе платы 1 § 1; с. прежняго нанимателя на предоставленіе отопленія и услугъ и на производство внутрен. отдѣлки 13 § 4 и 5.
Срокъ продленія дѣйствія наемнаго договора 11 § 1—3; 14 § 1; 17 § 1 и 2, с. дѣйствія договора 24 § 1.
Субъ-аренда. См. подъ наемъ.
Такса на топливо не имѣетъ значенія при исчисленіи надбавки на топливо.
Требованіе особаго вознагражденія за сдачу или переуступку помѣщенія 22 § 00.
Условія продленія дѣйствія договора 11 § 2—3; 1 4 §; 16 § 2 и 4.
Услуги. См. домовая прислуга, дворники, швейцары; право наймодавца сдавать помѣщеніе съ услугами 8 § 1.
Углы. См. койки; 11 § 2—3; 15 § 1; 16 § 4.
Уголовная отвѣтственность для наймодавцевъ 22.
Форма заявленія нанимателя о продленіи срока договора 12 § 2 и 4.
Центральное отопленіе. См. отопленіе 3 § 1—2.
Школы подходятъ подъ дѣйствіе узаконенія 1 § 3.
Швейцары. См. домовая прислуга 2 § 2.

ОГЛАВЛЕНІЕ.

Стр.

Предисловіе 3
Статья 1-ая 5
Разъясненія къ ст. 1 . . . . . 5—12
Статья 2-ая 13
Разъясненія къ ст. 2 . . . . . 13—14
Статья 3-ья 14
Разъясненія къ ст. 3 . . . . . 14—15
Статья 4-ая 15
Разъясненія къ ст. 4 . . . . . 15—16
Статья 5-ая . . . . . 16—17
Разъясненія къ ст. 5 17
Статья 6-ая 17
Разъясненія къ ст. 6 18
Статья 7-ая . . . . . 18—19
Разъясненія къ ст. 7 19
Статья 8-ая 19
Разъясненія къ ст. 8 19
Статья 9-ая 19
Разъясненія къ ст. 9 . . . . . 19—20
Статья 10-ая . . . . . 20—21
Разъясненія къ ст. 10-ой 21
Статья 11-ая 21
Разъясненія къ ст. 11-ой . . . . . 21—23
Статья 12-ая 23

Стр.

Разъясненія къ ст. 12-ой . . . . . 23—24
Статья 13-ая 24
Разъясненія къ ст. 13-ой . . . . . 25—27
Статья 14-ая 27
Разъясненія къ ст. 14-ой 27
Статья 15-ая 27
Разъясненія къ ст. 15-ой 28
Статья 16-ая 28
Разъясненія къ ст. 16-ой 28
Статья 17-ая . . . . . 28—
Разъясненія къ ст. 17-ой 29
Статья 18-ая . . . . . 30—
Разъясненія къ ст. 18-ой . . . . . 31—
Статья 19-ая . . . . . 33—3
Разъясненія къ ст. 19-ой 3
Статья 20-ая 3
Разъясненія къ ст. 20-ой . . . . . 34—3
Статья 21-ая 3
Разъясненія къ ст. 21-ой 3
Статья 22-ая 3
Разъясненія къ ст. 22-ой . . . . . 36—3
Статья 23-ья 4
Разъясненія къ ст. 23-ей . . . . . 40—4
Статья 24-ая 4
Разъясненія къ ст. 24-ой 4

Приложенія составителя.

Стр.

1. Къ п. 1 ст. 18. Росписаніе городовъ и поселеній по классамъ для взиманія государственнаго квартирнаго налога (Приложеніе къ примѣчанію ст. 836 Уст. о прям. нал., Св. Зак. т. V, разд. V, гл. I, изд. 1914 г. *). 4

2. Къ ст. 23. Перечень поселеній, на которыя распространяется дѣйствіе настоящаго узаконенія (Высоч. утвержд. положеніе Совѣта Министровъ отъ 9-го сентября 1916 года, въ порядкѣ 87 ст. осн. зак. распубликованное въ Собр. узак. и распор. правит. № 253 отъ 21 сентября 1916 года) . . . . . 43—4

3. Къ ст. 23. Порядокъ изданія распоряженій о распространеніи дѣйствія узаконенія на Кавказѣ (Высоч. утвержд. 17 октября 1916 г. Положеніе Совѣта Министровъ въ порядкѣ 87 ст. осн. зак., распубликованное въ № 296 Собр. узак. и распор. правит. отъ 27 октября 1916 года 4

Алфавитный предметный указатель . . . . . 46—4

---

*) Въ узаконеніи ошибочно указано изданіе 1915 года вмѣсто изд. 1914 года См. 18 § 2.